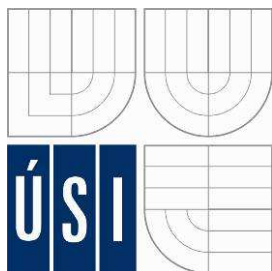


VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

POSOUZENÍ VLIVU ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ NA CENU POZEMKŮ V BRNĚ

EVALUATION OF THE IMPACT OF TOWN AND COUNTRY PLANNING ON THE LAND PRICES
IN BRNO

DIPLOMOVÁ PRÁCE
DIPLOMA THESIS

AUTOR PRÁCE
AUTHOR

Ing. MARIE RUBEROVÁ

VEDOUCÍ PRÁCE
SUPERVISOR

Ing. IVANA VIDOVIČOVÁ

BRNO 2010

Abstrakt

Diplomová práce se zabývá posouzením vlivu územního plánování na administrativní a tržní cenu pozemků v katastrálním území Medlánky ve statutárním městě Brně. Formou případové studie je simulováno, že vybraná parcela je zemědělským pozemkem, dále pozemkem určeným k zastavění dle územního plánu a v poslední fázi stavebním pozemkem. V jednotlivých krocích jsou stanoveny ceny pozemků dle platných oceňovacích předpisů a ceny tržní. V rámci této diplomové práce je řešen i vliv zainvestování pozemků na výslednou cenu pozemků. Na základě získaných výsledků je zhodnoceno, jak jednotlivé stupně územního plánování ovlivňují cenu pozemku a čím je rozdíl způsoben.

Abstract

This thesis deals with evaluation of the impact of town and country planning on the administrative land price and the market land price in cadastral area Medlánky in the corporate town of Brno. By a case study it is simulated that the selected plot is an agricultural land, a land designated for building-up according to ground plan and finally a building land. The land prices are determined by the applicable valuation rules and by market price at each step. The influence of land networking on the final land price is solved as a part of this thesis. Based on the obtained results it is evaluated, how the various stages of planning affect the price of land and what is the difference due.

Klíčová slova

Územní plánování, územní plán, administrativní cena, tržní cena, zemědělský pozemek, stavební pozemek, inženýrské sítě.

Keywords

Town and country planning, ground plan, administrative price, agricultural land, building land, market price, utilities.

Bibliografická citace

RUBEROVÁ, Marie. *Posouzení vlivu územního plánování na cenu pozemků v Brně*. Brno, 2010. 78 s. , 12 s. příl. Vysoké učení technické v Brně. Ústav soudního inženýrství. Vedoucí diplomové práce Ing. Ivana Vidovičová.

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci zpracovala samostatně a že jsem uvedla všechny použité informační zdroje.

V Brně dne

.....

podpis diplomanta

Poděkování

Ráda bych poděkovala Ing. Ivaně Vidovičové a Ing. Aleně Superatové za ochotu a cenné rady při vedení mé diplomové práce.

OBSAH

ÚVOD.....	9
1 CHARAKTERISTIKA LOKALITY	10
2 ZÁKLADNÍ POJMY	12
2.1 Základní pojmy ze stavebního zákona	12
2.2 Základní pojmy z katastrálního zákona.....	14
3 ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ.....	15
3.1 Cíle a úkoly územního plánování	15
3.2 Územní a regulační plán.....	16
3.3 Územní rozhodnutí	17
4 CENA ADMINISTRATIVNÍ A TRŽNÍ.....	18
4.1 Cena administrativní (zjištěná, úřední)	18
4.2 Cena tržní (obvyklá, obecná).....	18
4.2.1 <i>Metody vedoucí ke zjištění tržní ceny</i>	19
5 OCEŇOVÁNÍ POZEMKŮ	20
5.1 Vlivy na cenu pozemku	21
5.2 Metody oceňování pozemků	22
5.3 Oceňování pozemků podle oceňovacích předpisů	22
5.3.1 <i>Členění pozemků</i>	22
5.3.2 <i>Oceňování stavebního pozemku podle oceňovacích předpisů</i>	23
5.3.3 <i>Cenová mapa</i>	24
5.3.4 <i>Oceňování zemědělského pozemku podle oceňovacích předpisů</i>	24
5.4 Oceňování pozemků porovnávací metodou	25
5.4.1 <i>Porovnávací (komparativní, srovnávací) metody</i>	25
5.4.2 <i>Indexová porovnávací metoda pro zjištění hodnoty pozemků</i>	27
5.4.3 <i>Metodika ocenění pozemků používaná u České spořitelny, a. s.</i>	27
6 ANALÝZA	29
6.1 Stanovení administrativní ceny pozemku v Medlánkách.....	29
6.1.1 <i>Stanovení administrativní ceny zemědělského pozemku</i>	29
6.1.2 <i>Stanovení administrativní ceny pozemku určeného k zastavění dle ÚP</i>	30
6.1.3 <i>Stanovení administrativní ceny stavebního pozemku</i>	32
6.2 Stanovení tržní ceny pozemku v Medlánkách.....	33
6.2.1 <i>Stanovení tržní ceny zemědělského pozemku</i>	35

6.2.2	<i>Stanovení tržní ceny zemědělského pozemku „výhodné investice“</i>	41
6.2.3	<i>Stanovení tržní ceny pozemku určeného k zastavění dle územního plánu</i>	49
6.2.4	<i>Stanovení tržní ceny stavebního pozemku</i>	56
6.3	Zainvestování pozemku	63
VYHODNOCENÍ		67
6.4	Vyhodnocení zainvestování pozemku	73
ZÁVĚR		74
SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ		75
SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK A SYMBOLŮ		77
SEZNAM PŘÍLOH		78

ÚVOD

Diplomová práce se zabývá posouzením vlivu územního plánování na cenu pozemků v Brně. Pro tyto účely byla vybrána parcela v katastrálním území Medlánky, které patří mezi lokality s nejsilnější poptávkou po bydlení. Zvolená parcela leží v blízkosti novostaveb, které byly vybudovány v posledních letech a není vyloučeno, že výstavba v této části bude pokračovat. Lokalita je charakterizována v kapitole č. 1.

Administrativní a tržní cena pozemku je stanovena v jednotlivých stupních územního plánování. Tedy v první variantě je simulováno, že vybraná parcela je pozemkem zemědělským. Ve druhé variantě se předpokládá, že je pozemkem určeným k zastavění podle územního plánu a v poslední variantě pozemkem stavebním.

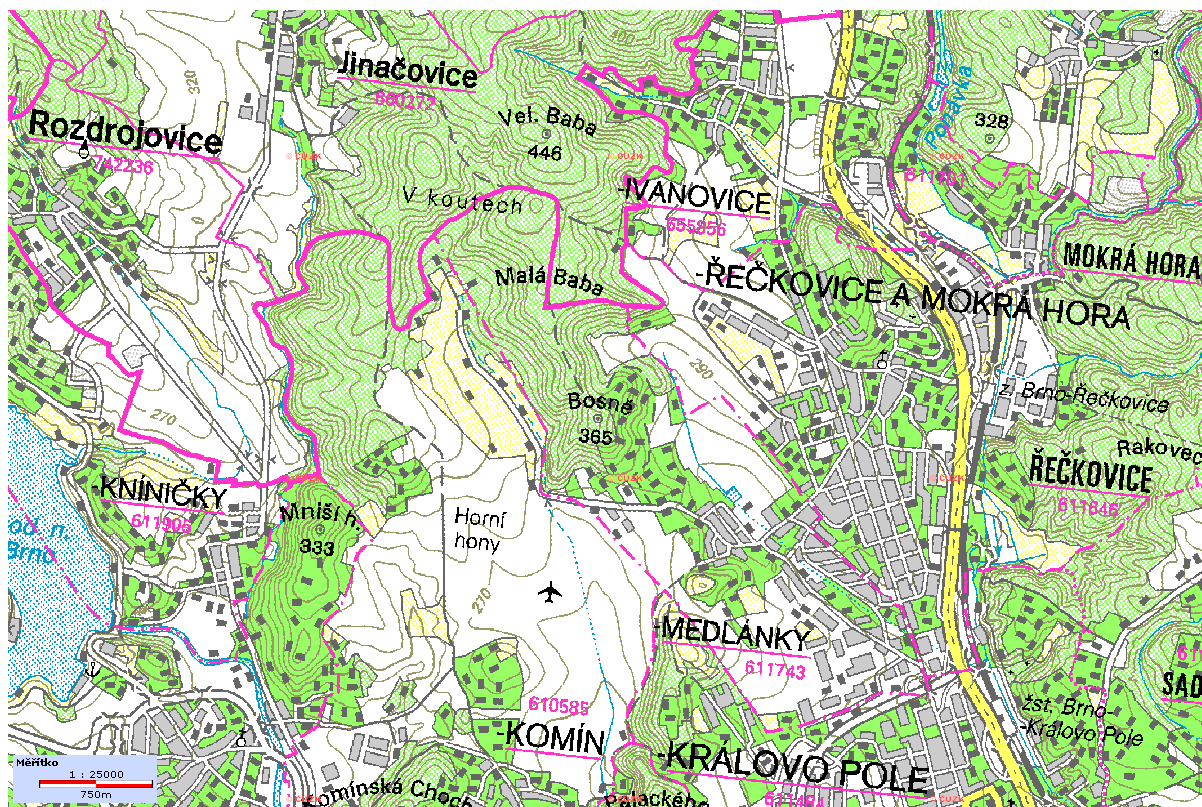
Podkladem pro diplomovou práci je teorie problematiky včetně právních předpisů, která je pojednána v kapitolách 2-5, a databáze vytvořená na základě informací z realitních serverů uvedená v kapitole č. 6.

Databáze inzerovaných pozemků, kalkulace cen podle oceňovacích předpisů a porovnávací metodou, vyčíslení zainvestování pozemku jsou obsahem 6. kapitoly.

Výstupem diplomové práce je vyhodnocení vlivu územního plánování na základě provedené případové studie. Výsledky jsou prezentovány formou tabulek, grafů a příslušných komentářů v kapitole č. 7.

1 CHARAKTERISTIKA LOKALITY

Brno-Medlánky jsou od roku 1990 samostatná městská část na severu statutárního města Brna. Sousedními katastrálními územími jsou Řečkovice, Mokrá Hora, Královo pole, Komín a Jinačovice.



Obr. č. 1 – Mapa katastrálního území Medlánky a sousedících katastrálních území, (zdroj [12])

Rozloha obce činí 351,38 ha, žije zde přibližně 3 575 obyvatel, nadmořská výška se pohybuje v rozmezí 250–350 m n. m. Značná část katastrálního území Medlánky je nezastavěná, severozápadní oblast je zalesněná s velkým počtem chat a zahrádkářských kolonií. V Medláncích se nachází chráněné krajinné prvky (zámek, zámecký park, panský dvůr, socha sv. Jana Nepomuckého, zvonice, památník padlých, dva kříže a předvěké naleziště v cihelně), zajímavé přírodní útvary (přírodní park Baba, vrchol Bosně, studánka Pergl, Medlánecký potok a Medlánecký rybník), tramvajová a autobusová vozovna, jedna ze tří českých SOS dětských vesniček a jedno z největších a rovněž nejstarších aeroklubových letišť v České republice.

V rámci projektů Kouzelné Medlánky a Nové Medlánky se vybuďovalo v posledních letech nové moderně koncipované sídliště V Újezdech. Lokalita je dobře dostupná MHD – tramvaj č. 1 a autobusy č. 41 a 72. Vzhledem k růstu počtu obyvatel v této lokalitě se počítá s posílením spojů přidáním dalších linek. Občanská vybavenost v místě je výborná – mateřská škola, základní škola, gymnázium, supermarket BILLA cca 500 m a Globus cca 1,5 km. (zdroj [11])

V dané lokalitě byla vybrána parcela č. 991/9 (vyznačená v obr. č. 2).



Obr. č. 2 – Sídliště V Újezdech s vyznačenou parcelou č. 991/9, (zdroj [12])

2 ZÁKLADNÍ POJMY

V této kapitole jsou vysvětleny a definovány pojmy ze zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a pojmy ze zákona č. 344/1992 Sb. o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), které se v diplomové práci vyskytují.

2.1 ZÁKLADNÍ POJMY ZE STAVEBNÍHO ZÁKONA

Dle paragrafu 2 stavebního zákona se rozumí:

- *„změnou v území – změna jeho využití nebo prostorového uspořádání, včetně umístování staveb a jejich změn,*
- *stavebním pozemkem – pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím anebo regulačním plánem,*
- *zastavěným stavebním pozemkem – pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami,*
- *zastavěným územím – území vymezené územním plánem nebo postupem podle tohoto zákona; nemá-li obec takto vymezené zastavěné území, je zastavěným územím zastavěná část obce vymezená k 01. 09. 1966 a vyznačená v mapách evidence nemovitostí (intravilán),*
- *nezastavitelným pozemkem – pozemek, jenž nelze zastavět na území obce, nemá vydaný územní plán, (pozemek veřejné zeleně a parku sloužící obecnému užívání; v intravilánu zemědělský pozemek nebo soubor sousedících pozemků o výměře větší než 0,5 ha, s tím, že do tohoto souboru zemědělských pozemků se nezahrnují zahrady o výměře menší než 0,1 ha a pozemky, které jsou součástí zastavěných stavebních pozemků; v intravilánu lesní pozemek nebo soubor sousedících lesních pozemků o výměře větší než 0,5 ha),*
- *nezastavěným územím – pozemky nezahrnuté do zastavěného území nebo do zastavitelné plochy,*
- *plochou – část území tvořená pozemkem nebo souborem pozemků, která je vymezena v politice územního rozvoje, zásadách územního rozvoje nebo územním plánem, popřípadě v územně plánovacích podkladech s ohledem na stávající nebo požadovaný způsob jejího využití a její význam,*

- *plochou nadmístního, popřípadě republikového významu – plocha, která svým významem, rozsahem nebo využitím ovlivní území více obcí nebo více městských částí na území hlavního města Prahy, popřípadě území více krajů,*
- *koridorem – plocha vymezená pro umístění vedení dopravní a technické infrastruktury nebo opatření nestavební povahy,*
- *zastavitelnou plochou – plocha vymezená k zastavění v územním plánu nebo v zásadách územního rozvoje,*
- *veřejnou infrastrukturou – pozemky, stavby, zařízení zřizované nebo užívané ve veřejném zájmu,*
- *veřejně prospěšnou stavbou – stavba pro veřejnou infrastrukturu určená k rozvoji nebo ochraně území obce, kraje nebo státu, vymezená ve vydané územně plánovací dokumentaci,*
- *veřejně prospěšným opatřením – opatření nestavební povahy sloužící ke snižování ohrožení území a k rozvoji anebo k ochraně přírodního, kulturního a archeologického dědictví, vymezené ve vydané územně plánovací dokumentaci,*
- *územně plánovací dokumentací – zásady územního rozvoje, územní plán a regulační plán“ (zdroj [8]).*

Veřejná infrastruktura je tvořena:

- *„dopravní infrastrukturou (např. stavby pozemních komunikací, drah, vodních cest, letišť a s nimi souvisejících zařízení),*
- *technickou infrastrukturou, kterou jsou vedení a stavby a s nimi provozně související zařízení technického vybavení (např. vodovody, vodojemy, kanalizace, čistírny odpadních vod, stavby a zařízení pro nakládání s odpady, trafostanice, energetické vedení, komunikační vedení veřejné komunikační sítě a elektronické komunikační zařízení veřejné komunikační sítě, produktovody),*
- *občanským vybavením, kterým jsou stavby, zařízení a pozemky sloužící např. pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva,*
- *veřejným prostranstvím“ (zdroj [8]).*

2.2 ZÁKLADNÍ POJMY Z KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA

Dle paragrafu 2 odst. 3 katastrálního zákona se pozemky člení podle druhů na zemědělské pozemky:

- orná půda,
- chmelnice,
- vinice,
- zahrady,
- ovocné sady,
- trvalé travní porosty,

a dále:

- lesní pozemky,
- vodní plochy,
- zastavěné plochy,
- nádvoří a ostatní plochy. (zdroj [9])

Dle paragrafu 27 katastrálního zákona se rozumí:

- „*pozemkem – část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí druhů pozemků, popř. rozhraním způsobu využití pozemků,*
- *parcelou – pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem,*
- *stavební parcelou – pozemek evidovaný v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří,*
- *pozemkovou parcelou – pozemek, který není stavební parcelou*
- *výměrou parcely – vyjádření plošného obsahu průmětu pozemku do zobrazovací roviny v plošných metrických jednotkách; velikost výměry vyplývá z geometrického určení pozemku a zaokrouhluje se na celé čtvereční metry. Výměra parcely je evidována s přesností danou metodami, kterými byla zjištěna; jejím zpřesněním nejsou dotčeny právní vztahy k pozemku“ (zdroj [9]).*

3 ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ

3.1 CÍLE A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

V paragrafu 18 stavebního zákona č. 183/2006 Sb. jsou vymezeny cíle územního plánování:

- vytvářet a zajišťovat předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území,
- koordinovat veřejné a soukromé záměry změn v území,
- určovat podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území,
- zajišťovat ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. (zdroj [8])

„Udržitelný rozvoj území spočívá ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.“ (zdroj [8])

Úkolem územního plánování je dle § 19 zejména:

- *„zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty,*
- *stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území,*
- *prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání,*
- *stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb,*
- *stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území,*
- *stanovovat pořadí provádění změn v území (etapizaci),*
- *vytvářet v území podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to přírodě blízkým způsobem,*
- *vytvářet v území podmínky pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn,*
- *stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení,*

- *prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání z veřejných rozpočtů na změny v území,*
- *vytvářet v území podmínky pro zajištění civilní ochrany,*
- *určovat nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území,*
- *vytvářet podmínky pro ochranu území před negativními vlivy záměrů na území a navrhovat kompenzační opatření*
- *regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních zdrojů,*
- *uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče“ (zdroj [8]).*

3.2 ÚZEMNÍ A REGULAČNÍ PLÁN

Územní plán dle § 43 stavebního zákona stanoví:

- *„základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání (urbanistická koncepce),*
- *uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury,*

a dále vymezí:

- *zastavěné území,*
- *plochy a koridory,*
- *zastavitelné plochy,*
- *plochy vymezené ke změně stávající zástavby,*
- *plochy k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území (plocha přestavby),*
- *plochy pro veřejně prospěšné stavby,*
- *pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy,*

a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů“ (zdroj [8]).

Dle paragrafu 44: „o pořízení územního plánu rozhoduje zastupitelstvo obce

- *z vlastního podnětu,*
- *na návrh orgánu veřejné správy,*
- *na návrh občana obce,*
- *na návrh fyzické nebo právnické osoby, která má vlastnická nebo obdobná práva k pozemku nebo stavbě na území obce“ (zdroj [8]).*

Regulační plán dle § 61 v řešené ploše stanoví: „*podrobné podmínky pro*

- *využití pozemků,*
- *umístění a prostorové uspořádání staveb,*
- *ochranu hodnot a charakteru území*
- *a vytváření příznivého životního prostředí“ (zdroj [8]).*

„Regulační plán vždy stanoví podmínky pro

- *vymezení a využití pozemků,*
- *umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury,*

a vymezení veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšná opatření.“ (zdroj [8])

3.3 ÚZEMNÍ ROZHODNUTÍ

Dle paragrafu 76 lze:

- *„umísťovat stavby nebo zařízení, jejich změny,*
- *měnit jejich vliv na využití území,*
- *měnit využití území,*
- *chránit důležité zájmy v území*

jen na základě územního rozhodnutí nebo územního souhlasu“ (zdroj [8]).

„Územním rozhodnutím je rozhodnutí o:

- *umístění stavby nebo zařízení,*
- *změně využití území,*
- *změně stavby a o změně vlivu stavby na využití území,*
- *dělení nebo scelování pozemků,*
- *ochranném pásmu.“ (zdroj [8])*

„Rozhodnutí o umístění stavby:

- *vymezuje stavební pozemek,*
- *umísťuje navrhovanou stavbu,*
- *stanoví její druh a účel,*
- *stanoví podmínky pro její umístění, pro zpracování projektové dokumentace pro vydání stavebního, pro ohlášení stavby a pro napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.“ (zdroj [8])*

4 CENA ADMINISTRATIVNÍ A TRŽNÍ

Obecně je pojem cena používáný pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Ať je částka zveřejněna nebo není, zůstává historickým faktem. Cena může, ale nemusí, mít vztah k hodnotě, kterou věci přisuzují jiné osoby. (zdroj [1], str. 47)

4.1 CENA ADMINISTRATIVNÍ (ZJIŠTĚNÁ, ÚŘEDNÍ)

Cena administrativní (zjištěná, úřední) je cena zjištěná podle oceňovacího předpisu, v současné době podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a vyhlášky č. 3/2008 Sb. Ministerstva financí ČR, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb. a vyhlášky č. 460/2009 Sb. (zdroj [1], str. 47)

4.2 CENA TRŽNÍ (OBVYKLÁ, OBECNÁ)

Pro účely zákona o oceňování majetku se podle § 2 odst. 1 tohoto zákona rozumí cenou obvyklou – „cena, která by byla dosažena při prodejkch stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění“ (zdroj [7]).

„Přitom se zvažují se všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy:

- *mimořádných okolností trhu,*
- *osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího,*
- *ani vliv zvláštní oblíby.*

Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například:

- *stav tísně prodávajícího nebo kupujícího,*
- *důsledky přírodních či jiných kalamit.*

Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy:

- *majetkové,*
- *rodinné,*
- *nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím.*

Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“ (zdroj [7])

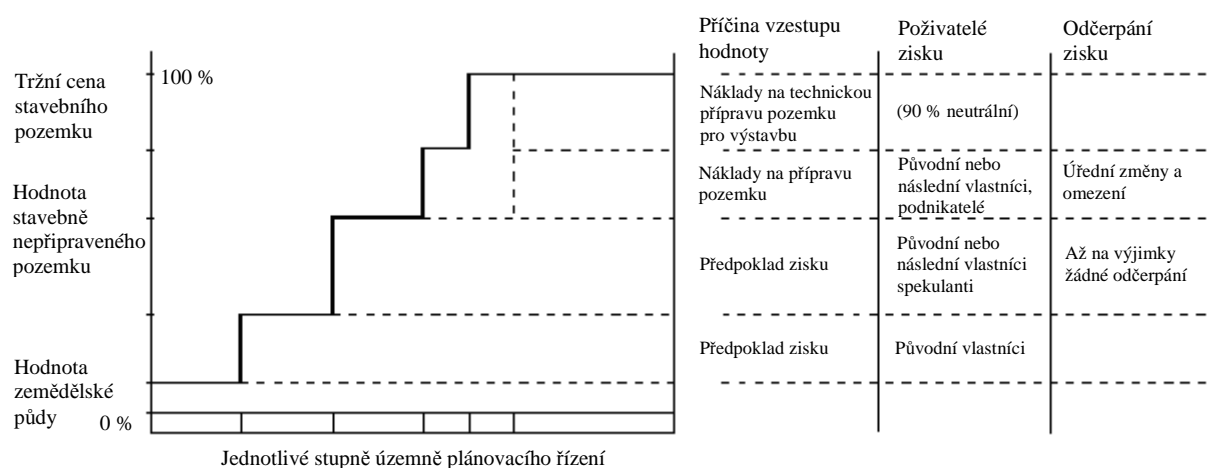
4.2.1 Metody vedoucí ke zjištění tržní ceny

Metody, které vedou ke zjištění tržní ceny:

- zjištění věcné hodnoty,
- zjištění výnosové hodnoty,
- porovnávací metoda (viz kapitola 5.4),
- metody střední hodnoty,
- Naegeliho metoda váženého průměru,
- Bradáčova úprava metody váženého průměru,
- metoda zbytku. (zdroj [1], str. 462-470)

5 OCEŇOVÁNÍ POZEMKŮ

Cena pozemku se odvozuje podle předpokládaného využití pozemku. Nejnížší je cena zemědělského pozemku. Jakmile se mezi lidmi proslechne, že by se v dané oblasti mohlo v dohledné době stavět, cena pozemků stoupne, a to i přesto, že pozemek zatím není zainvestovaný (zejména inženýrskými sítěmi). Dále cena pozemků roste v závislosti na tom, jak následují jednotlivé stupně územního plánování, až po cenu pozemku ryze stavebního. Pro SRN je tento vývoj demonstrován na obr. č. 3.



Obr. č. 3 – Vývoj ceny pozemků, určených v dohledné době k zastavění, v závislosti na stupni stavebního řízení – SRN, (zdroj [1], str. 388)

Na cenu pozemků mají značný vliv také inženýrské sítě, jejichž vybudování je značně nákladné. U silnoproudých a slaboproudých elektrorozvodů, teplovodu a plynovodu je vybudování sítí záležitostí společností a jejich hodnota je následně obsažena v ceně energií, jež prostřednictvím těchto sítí společnosti prodávají. Vodovody a kanalizace jsou většinou majetkem obecním, vlastníci pozemků, na nichž se má stavět, uhradí svůj díl hodnoty těchto sítí. (zdroj [1], str. 387-388)

5.1 VLIVY NA CENU POZEMKU

Mezi hlavní vlivy na cenu pozemku patří:

- velikost a význam obce, ve které pozemek leží (popř. cizinecký a turistický ruch),
- územní plán obce – rozvoj, asanace apod.,
- poloha nemovitosti v dané obci,
- parkovací možnosti v okolí,
- velikost a tvar pozemku,
- u nezastavěných pozemků stavební připravenost,
- geologické podmínky (vliv na zakládání staveb), orientace ke světovým stranám, svažitost terénu,
- ekologické zátěže na pozemku z minulosti, ochranná pásma.

U obchodních (prodejních) nemovitostí se projevují na cenu pozemku tyto vlivy:

- množství lidí, kteří kolem nemovitosti denně projdou,
- kumulace obchodů na jednom místě, umožňující jednodušší nákup pro kupující
- poloha obchodu v boční nebo v hlavní ulici (čím dále od centra, tím je cena nižší, ale jakmile se vybuduje i v okrajovější části více obchodů na jednom místě, stává se pozemek výhodnějším),
- blízkost zastávky MHD.

Faktory ovlivňující cenu pozemků u obytných nemovitostí:

- výnos (regulované nebo neregulované nájemné, výhled do budoucna),
- kvalita životního prostředí, hluk, prach a další imise z okolí,
- složení obyvatelstva v objektu a v okolí,
- pracovní příležitosti v obci a v bližším okolí,
- infrastruktura v obci a v okolí pozemku,
- počet podlaží objektu a stupeň využití pozemku. (zdroj [1], str. 461-462)

5.2 METODY OCEŇOVÁNÍ POZEMKŮ

Optimální by bylo oceňovat pozemky výnosovou metodou, jako by byly pozemky pronajaty vlastníkově stavby (u pozemků stavebních) a zemědělci na nich hospodařícímu (u pozemků zemědělských). Potřebné podklady a skutečné podmínky hospodaření však v převážné většině případů chybí. U řady pozemků (např. zahrady, parky, pozemky pod veřejnými budovami) ani výnos počítat nelze. Výnosový způsob se tedy nahrazuje náhradními metodikami.

Metody, kterými se určí ceny pozemků:

- oceňování pozemků dle cenových předpisů (viz kapitola 5.3),
- metoda třídy polohy (Naegeliho metoda třídy polohy a její aplikace),
- Sammetova metoda,
- indexová porovnávací metoda (viz kapitola 5.4.2),
- využití cenových map pozemků (viz kapitola 5.3.2).

V minulosti byly jednotkové ceny pro převod vlastnictví mezi občany dány tzv. stopcenami (srovnatelnými cenami). (zdroj [1], str. 387-446)

5.3 OCEŇOVÁNÍ POZEMKŮ PODLE OCEŇOVACÍCH PŘEDPISŮ

Pozemky se oceňují dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

5.3.1 Členění pozemků

Pozemky se člení dle § 9 zákona o oceňování majetku na:

- stavební pozemky,
- zemědělské pozemky evidované v katastru nemovitostí jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad, louka a pastvina,
- lesní pozemky, kterými jsou lesní pozemky evidované v katastru nemovitostí a zalesněné nelesní pozemky,
- pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní nádrže a vodní toky,
- jiné pozemky (např. hospodářsky nevyužitelné pozemky a neplodná půda, jako je roklina, mez s kamením, ochranná hráz, močál, bažina). (zdroj [7])

„Stavební pozemky jsou:

- *nezastavěné pozemky evidované v katastru nemovitostí v jednotlivých druzích pozemků, které byly vydaným územním rozhodnutím určeny k zastavění, je-li zvláštním předpisem stanovena nejvyšší přípustná zastavěnost pozemku, je stavebním pozemkem pouze část odpovídající přípustnému limitu určenému k zastavění,*
- *pozemky evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří, v druhu pozemku ostatní plochy – staveniště nebo ostatní plochy, které jsou již zastavěny, a v druhu pozemku zahrady a ostatní plochy, které tvoří jednotný funkční celek se stavbou a pozemkem evidovaným v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří za účelem jejich společného využití a jsou ve vlastnictví stejného subjektu.“ (zdroj [7])*

5.3.2 Oceňování stavebního pozemku podle oceňovacích předpisů

Paragraf 10 odst. 1 zákona o oceňování majetku definuje, že „*stavební pozemek se oceňuje násobkem výměry pozemku a ceny za m² uvedené v cenové mapě, kterou vydala obec. Není-li stavební pozemek oceněn v cenové mapě, ocení se násobkem výměry pozemku a základní ceny za m² upravené o vliv polohy a další vlivy působící zejména na využitelnost pozemků pro stavbu, popřípadě ceny zjištěné jiným způsobem oceňování podle § 2, které stanoví vyhláška*“ (zdroj [7]).

Výměra pozemku se uvádí dle evidence nemovitostí nebo dle katastru nemovitostí. Vzhledem k tomu, že se uvažuje průmět pozemku do zobrazovací (vodorovné) roviny, je výměra u pozemků ve svahu menší než jejich skutečná plocha. (zdroj [1], str. 388)

Jiné způsoby oceňování dle § 2 odst. 3 zákona o oceňování majetku jsou:

- nákladový způsob,
- výnosový způsob,
- porovnávací způsob (viz kapitola 5.4),
- oceňování podle jmenovité hodnoty,
- oceňování podle účetní hodnoty,
- oceňování podle kurzové hodnoty,
- oceňování sjednanou cenou. (zdroj [7])

5.3.3 Cenová mapa

Podle paragrafu 10 odst. 2 zákona o oceňování majetku: „*Cenová mapa stavebních pozemků je grafické znázornění stavebních pozemků na území obce nebo její části v měřítku 1 : 5 000, popř. v měřítku podrobnějším s vyznačenými cenami. Stavební pozemky v cenové mapě se ocení skutečně sjednanými cenami obsaženými v kupních smlouvách*“ (zdroj [7]).

Cenová mapa stavebních pozemků statutárního města Brna v rozsahu 67 mapových listů grafické části a 16 stran textové části tvoří nedílnou přílohu Obecně závazné vyhlášky č. 22/2009, kterou se vydává Cenová mapa stavebních pozemků statutárního města Brna č. 8. (zdroj [2])

„*Cenová mapa stavebních pozemků statutárního města Brna č. 8 navazuje na cenovou mapu č. 7, vydanou Zastupitelstvem města Brna vyhláškou č. 6/2006, kterou se vydává Cenová mapa stavebních pozemků statutárního města Brna.*“ (zdroj [2])

„*Cenovou mapu stavebních pozemků statutárního města Brna tvoří:*

- *grafická část na katastrální mapě a digitální mapě města Brna v kladu listů státní mapy odvozené v měřítku 1 : 5 000, s oceněnými skupinami parcel obdobných stavebních pozemků,*
- *textová část.*“ (zdroj [2])

Součástí přístupných mapových podkladů byla i digitální vrstva aktuálně platného Územního plánu města Brna, zpracovaného v měřítku 1 : 5 000.

Cenová mapa stavebních pozemků stanovuje jednotkovou cenu stavebních pozemků (viz kapitola 5.3.1). (zdroj [2])

5.3.4 Oceňování zemědělského pozemku podle oceňovacích předpisů

Zemědělský pozemek se oceňuje dle § 11 zákona o oceňování majetku cenou stanovenou výnosovým způsobem podle bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ).

„*Základní ceny zemědělských pozemků a jejich úpravu vyjadřující vliv polohy a další vlivy působící zejména na využitelnost pozemků pro zemědělskou výrobu, jako jsou přírodní nebo technické překážky a zvláště chráněných území, stanoví vyhláška.*“ (zdroj [7])

Bonitovaná půdně ekologická jednotka

Bonitovaná půdně ekologická jednotka (BPEJ) zemědělských pozemků vyjadřuje číselným kódem hlavní půdní a klimatické podmínky, které mají vliv na produkční schopnostem půdy a její ekonomické ohodnocení.

Kód BPEJ je v ČR pětimístný, každému kódovému číslu byla přiřazena cena, od 1.2.2008 v rozmezí 1,00 až 17,25 Kč/m².

Význam jednotlivých číslic:

- 1. číslice – příslušnost ke klimatickému regionu,
- 2. a 3. číslice – příslušnost k určité hlavní půdní jednotce,
- 4. číslice – kombinace svažitosti a expozice ke světovým stranám,
- 5. číslice – kombinace hloubky a skeletovitosti půdního profilu.

Základní cena zemědělského pozemku stanovená podle BPEJ se následně upravuje podle příslušné přílohy oceňovací vyhlášky:

- přírážkami za výhodnou polohu v obci (mj. předpoklad budoucího zastavění, zahrady ve městech apod.),
- srážkami za vzdálenost od okraje obce (postupně zvyšující se náklady a ztráta času na dopravu k zemědělskému pozemku),
- srážkami za vady pozemku pro obdělávání (vyčnívající skála, stožáry ztěžující obdělávání aj.). (zdroj [1], str. 444-446)

5.4 OCEŇOVÁNÍ POZEMKŮ POROVNÁVACÍ METODOU

5.4.1 Porovnávací (komparativní, srovnávací) metody

Dle paragrafu 2 odst. 3 zákona o oceňování majetku je jedním ze způsobů oceňování porovnávací způsob. „*Porovnávací způsob vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci*“ (zdroj [7]).

Podklady pro cenové porovnání

Údaje o skutečných realizovaných cenách nemovitostí jsou velmi obtížně dostupné a mohou být zatíženy řadou zkreslení (např. u prodeje mezi příbuznými). Objektivním podkladem pro cenové porovnání při zjišťování tržní ceny je realitní inzerce. Důležité je si ale uvědomit, že ceny inzerované jsou zpravidla vyšší, než jaké budou nakonec dosaženy. (zdroj [1], str. 338)

Statistické zpracování dat

Pokud má být matematický model určitého děje (postup ocenění pozemku) použit pro objektivní posouzení tohoto děje, musí být známo, s jakou přesností byly získány vstupní veličiny dosazované do výpočtu.

Ceny pozemků z inzerce tvoří základní soubor. Jelikož zjištění všech hodnot z inzerce je téměř nemožné (velmi pracné a neekonomické), pracuje se s částí základního souboru – výběrovým souborem. Nejpravděpodobnější hodnotou ceny zde pak je střední hodnota – aritmetický průměr.

Jako charakteristika přesnosti souboru se zpravidla používá směrodatná odchylka. U výběrového souboru se vypočte výběrová směrodatná odchylka.

Pro vyloučení extrémních (odlehklých) hodnot datového souboru byly vytvořeny statistické testy – např. Grubbsův test (parametrický) a Dean-Dixonův (neparametrický). Jedná se o testování hypotéz, které patří k nejdůležitějším metodám matematické statistiky. (zdroj [1], str. 340-342)

Grubbsův test

Grubbsův test slouží pro vyloučení vychýlených hodnot, které se vymykají náhodné variabilitě. Testuje se nulová hypotéza, že testované extrémy (minimum a maximum) se významně neliší od ostatních hodnot souboru.

Pokud je některá hodnota vyloučena, získá se nový soubor, který má jiné rozpětí. Znovu se tedy provede testování a postupně se vyloučí všechny odlehlé hodnoty. (zdroj [1], str. 338)

5.4.2 Indexová porovnávací metoda pro zjištění hodnoty pozemků

Původ této metody je ve SRN, kde se při zpracování cenových map pozemků sestavují znalecké výbory a indexové řady pro srovnání s určitým obdobím.

Indexovou metodu je vhodné využít při porovnání ceny pozemku prodaného s cenou pozemku oceňovaného. U srovnávacího pozemku (pozemek se známou cenou) se vypočte jednotková tržní cena a index srovnávacího pozemku, který je stanoven na základě zvolených kritérií (např. územní struktura, velikost obce, infrastruktura atd.). Jednotková cena se podělí srovnávacím indexem a získá se standardní jednotková tržní cena. Obdobným způsobem jako index srovnávacího pozemku se stanoví index oceňovacího pozemku a ním se standardní jednotková cena přezásobí. Výsledkem je tedy jednotková tržní cena oceňovaného pozemku.

Pro větší objektivitu se oceňovaný pozemek porovnává s více pozemky prodanými (resp.inzerovanými). Je tedy zapotřebí vytvořit databázi. (zdroj [1], str. 404)

5.4.3 Metodika ocenění pozemků používaná u České spořitelny, a. s.

K indexovým metodám se řadí i metodika používaná u České spořitelny, kterou vypracoval Ústav soudního inženýrství VUT v Brně. Jedná se o přímé porovnání jednotkových cen. Koeficienty této porovnávací metody vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi srovnávacím a oceňovaným pozemkem. Jeví-li se v daném kritériu srovnávací pozemek cenově lepší (resp. horší), je koeficient větší než 1 (resp. menší než 1). Jeví-li se v daném kritériu srovnávací pozemek cenově stejný nebo není-li známo, je koeficient roven 1.

V tab. jsou uvedeny doporučené koeficienty, se zdůvodněním je možné použít i koeficienty jiné ve větším či menším počtu. (zdroj [1], str. 411-412)

Tab. č. 1 – Koeficienty porovnávací metody pro pozemky u České spořitelny, a. s.

Č.	Koeficient	Ozna- čení	Zahrnuje vliv	Rozpětí zpravidla	
				min.	max.
1	Redukce pramene ceny	KRC	– situace na trhu s nemovitostmi – typu vlastnictví – věrohodnosti zdroje	0,7	1,1
	= cena po redukci na pramen ceny				

Č.	Koeficient	Ozna- čení	Zahrnuje vliv	Rozpětí zpravidla	
				min.	max.
2	Velikost pozemku	KMP	– skutečnosti, že u pozemku s nižší výměrou je zpravidla o něco vyšší cena než u pozemku většího	0,8	1,2
3	Poloha pozemku	KPP	– polohy konkrétního pozemku	0,8	1,9
4	Dopravní dostupnosti	KDD	– přístupu k pozemku – možností parkování v blízkém okolí	0,8	1,3
5	Možnost zastavění pozemku	KMZ	– možnosti ev. vyššího využití pozemku v souladu s územně plánovací dokumentací	1,0	1,5
6	Intenzita využití pozemku	KIV	– stupně plošného zastavění pozemku – počtu podlaží objektu na pozemku	0,5	1,5
7	Vybavenost pozemku	KVP	– inženýrských sítí přivedených na pozemek resp. k pozemku s možností napojení	0,4	2,0
8	Úvaha zpracovatele ocenění	KUV	– věcných práv k nemovitostem – vztahu nemovitosti ke katastru – zajištění přístupu – dalšího subjektivního posouzení	0,5	1,5

6 ANALÝZA

Vybraná parcela č. 991/9 v lokalitě Medlánky je v katastru nemovitostí evidována jako orná půda, která podle územního plánu města Brna je určena pro bydlení. Parcela se nachází v blízkosti novostaveb ležících na pozemcích, které před vydáním územního rozhodnutí byly ornými půdami. Tento přechod z orné půdy na stavební pozemek je viditelný i v mapách pořízených v různých letech (viz příloha E). Tedy i u vybrané parcely není vyloučen předpoklad, že v budoucnu bude provedena změna druhu pozemku.

U této parcely je simulováno, že je nejprve zemědělským pozemkem, v druhé variantě pozemkem určeným k zastavění dle územního plánu obce a v poslední variantě stavebním pozemkem.

Pro všechny tři varianty se zjišťuje cena administrativní dle platných oceňovacích předpisů a cena tržní porovnávacím způsobem.

6.1 STANOVENÍ ADMINISTRATIVNÍ CENY POZEMKU V MEDLÁNKÁCH

Ke dni ocenění je platným oceňovacím předpisem zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a vyhláška č. 3/2008 Sb. Ministerstva financí ČR, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb. a vyhlášky č. 460/2009 Sb.

6.1.1 Stanovení administrativní ceny zemědělského pozemku

V této kapitole se uvažuje, že zvolená parcela v Medlánkách je nestavební plochou – zemědělským pozemkem.

Zemědělský pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako orná půda se ocení podle § 29 odst. 1 oceňovací vyhlášky. Základní cena, určená pomocí BPEJ, je pro lokalitu Medlánky 10,77 Kč (příloha č. 22) a upraví se přírážkami a srážkami podle přílohy č. 23. Jelikož Brno je obec s počtem obyvatel nad 250 tis., použije se tedy v položce č. 1 nejvyšší přírážka. Další přírážky ani srážky se neuplatní. Takto upravená základní cena se vynásobí koeficientem prodejnosti K_p z přílohy č. 39, který je podle odstavce 15 této přílohy roven 1,00.

Tab. č. 2 – Stanovení administrativní ceny zemědělského pozemku podle § 29 odst. 1 vyhlášky
č. 3/2008 Sb.

Parcela číslo	991/9	
Druh pozemku	orná půda	
Výměra	m ²	1 013
BPEJ		20610
ZC (příloha č. 22)	Kč/m ²	10,77
Počet obyvatel obce		368 533
Úprava podle přílohy č. 23		
Položka č. 1 (zvýšení)	%	320
Je pozemek v katastrálním území odděleném od vlastní obce katastrálním územím jiné obce? (přílohy č. 23 odst. 8)	ano / ne	ne
Položka č. 1 po úpravě	%	320
Položka č. 2 (srážka max. 15 %)	%	0
Položka č. 3.1 (srážka do 15 %)	%	0
Položka č. 3.2 (srážka do 25 %)	%	0
Položka č. 3.3 (srážka do 35 %)	%	0
Položka č. 3.4 (srážka do 30 %)	%	0
Položka č. 3.5 (srážka do 20 %)	%	0
Srážky a přírážky celkem	%	320
Koeficient prodejnosti K _p (příloha č. 39 odst. 15)		1,00
ZCU (min. 1,00 Kč/m ² – § 29 odst. 5)	Kč/m ²	45,234
Cena pozemku	Kč	45 822,00
Cena pozemku po zaokrouhlení (§ 46)	Kč	45 820

6.1.2 Stanovení administrativní ceny pozemku určeného k zastavění dle ÚP

Vybraná parcela se v této kapitole oceňuje jako pozemek určený k zastavění podle územního plánu. Předpokládá se, že na pozemku se vystaví rodinný dům.

V paragrafu 32 odst. 1 oceňovací vyhlášky se uvádí, že pozemek, který prokazatelně není pozemkem stavebním, ale je zahrnut do platného územního plánu jako pozemek určený k zastavění, se ocení podle § 28 odst. 2 a vynásobí se koeficientem 0,30.

Podle § 28 odst. 2 se základní cena uvedená v odst. 1 tohoto paragrafu (1 100 Kč) upraví srážkami a přírážkami podle přílohy č. 21. V polohové položce č. 1.2 je uvažována nejvyšší přírážka, protože obec Brno má nad 250 tis. obyvatel (viz odst. 1 této přílohy). Pozemek je možno napojit na veřejný rozvod plynu, tedy počítá se v položce č. 2.11 s přírážkou 10 %. Další přírážky ani srážky se neuplatní. Takto upravená cena se vynásobí koeficientem změn cen staveb K_i z přílohy č. 38 a koeficientem prodejnosti K_p z přílohy č. 39.

Tab. č. 3 – Stanovení administrativní ceny pozemku určeného k zastavění dle ÚP podle § 32 odst. 1 vyhlášky č. 3/2008 Sb.

Parcela číslo	991/9	
Druh pozemku	Plocha určená k zastavění dle ÚP	
Výměra	m ²	1 013
K_i (příloha č. 38) budova jednobytová		2,173
K_p (příloha č. 39) RD		1,761
ZC (§ 28 odst. 1 písm. c)	Kč/m ²	1 100
Počet obyvatel obce		370 592
Úprava podle přílohy č. 21		
Položka č. 1.1 (srážka do 20 %, přírážka do 80 %)	%	0
Položka č. 1.2 (srážka do 50 %, přírážka do 200 %)	%	200
Položka č. 1.3 (přírážka do 150 %)	%	0
Celkem položky z tabulky č. 1	%	200
Položka č. 2.1 (srážka do 10 %)	%	0
Položka č. 2.2 (srážka do 5 %)	%	0
Položka č. 2.3 (srážka do 7 %)	%	0
Položka č. 2.4 (srážka do 8 %)	%	0
Položka č. 2.5 (srážka do 5 %)	%	0
Položka č. 2.6 (srážka do 10 %)	%	0
Položka č. 2.7 (srážka do 4 %)	%	0
Položka č. 2.8.1 (srážka do 4 %)	%	0
Položka č. 2.8.2 (srážka do 5 %)	%	0
Položka č. 2.8.3 (srážka do 5 %)	%	0
Položka č. 2.9.1 (srážka do 5 %)	%	0
Položka č. 2.9.2 (srážka do 3 %)	%	0

Položka č. 2.9.3 (srážka do 3 %)	%	0
Položka č. 2.9.4 (srážka do 5 %)	%	0
Položka č. 2.9.5 (srážka do 25 %)	%	0
Položka č. 2.9.6 (srážka do 5 %)	%	0
Položka č. 2.10 (srážka do 25 %)	%	0
Položka č. 2.11 (přirážka do 10 %)	%	10
Celkem položky z tabulky č. 1	%	10
ZC po úpravě položkami tab. č. 1	Kč/m ²	3 300
ZCU podle § 28 odst. 2, s K _i a bez K _p	Kč/m ²	7 887,99
ZCU podle § 28 odst. 2, s K _i a s K _p (min. 20,00 Kč/m ² – § 32 odst. 1)	Kč/m ²	13 890,75
Koeficient podle § 32 odst. 1		0,3
ZCU bez K _p a upravená koeficientem 0,3	Kč/m ²	2 366,40
ZCU s K _p a upravená koeficientem 0,3	Kč/m ²	4 167,23
Cena pozemku bez K _p	Kč	2 397 160,16
Cena pozemku s K _p	Kč	4 221 399,04
Celková cena bez K_p po zaokrouhlení (§ 46)	Kč	2 397 160
Celková cena s K_p po zaokrouhlení (§ 46)	Kč	4 221 400

6.1.3 Stanovení administrativní ceny stavebního pozemku

Zvolená parcela je v této variantě stavebním pozemkem s již vydaným územním rozhodnutím.

Stavební pozemek se ocení podle § 10 odst. 1. zákona. Podle cenové mapy stavebních pozemků statutárního města Brna č. 8 (viz kapitola 5.3.3) se oceňovaný pozemek nachází v oblasti, v níž je stanovena cena 3 370 Kč/m².

Tab. č. 4 – Stanovení administrativní ceny stavebního pozemku podle cenové mapy

Cenová mapa obce platná od 01. 01. 2010				
Parcela číslo	Druh pozemku	Výměra [m ²]	ZC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
991/9	stavební pozemek	1 013	3 370	3 413 810

6.2 STANOVENÍ TRŽNÍ CENY POZEMKU V MEDLÁNKÁCH

Pro cenové porovnání byla použita databáze sestavená z údajů získaných z realitních serverů v průběhu prvního čtvrtletí roku 2010 (zdroj [15], [16]). Z převážné části byla databáze tvořena z pozemků ležících v oblasti č. 4, stejně jako vybraná lokalita Medlánky. U varianty, kdy se pozemek oceňuje jako pozemek určený k zastavění dle ÚP a jako stavební pozemek byla databáze rozšířena o katastrální území nacházející se v severní části města Brna. V obr. č. 4 jsou znázorněny lokality, které byly použity pro stanovení tržní ceny pozemků:

- černě – z oblasti č. 4,
- zeleně – z oblasti č. 3,
- modře – z oblasti č. 6,
- žlutě – z oblasti č. 8.



Obr. č. 4 – Katastrální území města Brna s vyznačenými lokalitami z databáze pro porovnávací metodu, (zdroj [10])

Při sestavování databáze bylo zjištěno, že je velký cenový rozdíl u pozemků zemědělských, které realitní kanceláře považují za výhodné investice vzhledem k tomu, že bude v blízké budoucnosti požádáno o jejich změnu na pozemek stavební, a u pozemků, u kterých tato změna plánovaná není. Z tohoto důvodu je tržní cena zjištěna ve čtyřech variantách, tedy s mezistupněm mezi zemědělským pozemkem a pozemkem určeným k zastavění dle územního plánu.

Databáze zemědělských pozemků je tvořena zahradami, případně trvale travním porostem a ostatními pozemky. V inzerci se totiž nachází jen nízký počet pozemků druhu orná půda, jakým je vybraná parcela dle katastru nemovitostí.

Postupným sledováním bylo zjištěno, že některé inzeráty jsou vyvěšeny již podstatně dlouhou dobu a některé se naopak v inzerci objeví a během krátké doby zmizí. Lze tedy usoudit, že po některých pozemcích (v žádanější lokalitě, s nižší cenou) je vyšší poptávka.



Pro ocenění daných pozemků je použita multikriteriální metoda přímého porovnání (porovnání prováděné na základě více kritérií). Z databáze inzerovaných pozemků a jejich požadovaných cen je pomocí koeficientů a z nich vyplývajících indexů odlišnosti zjištěna statistickým vyhodnocením tržní cena vybraných pozemků.



Indexy odlišnosti jednotlivých pozemků z databáze respektují jejich rozdíl oproti oceňovanému pozemku. Rozdílnost jednotlivých pozemků byla zohledněna koeficienty K1 až K5, které byly voleny obdobně jako u metodiky ocenění pozemků používané u České spořitelny, a. s. (viz kapitola 5.4.3).



Pro vyloučení extrémních hodnot z databáze byl použit Grubbsův test (viz kapitola 5.4.1 a příloha F).


6.2.1 Stanovení tržní ceny zemědělského pozemku

Tab. č. 5 – Údaje z inzerce, zemědělské pozemky

Č.	Popis	Cena
1	<p>Bystrc, Rakovec</p> <p>Pozemek v lokalitě Rakovec. Nachází se pod silnicí, mimo chatové kolonie. Jedná se o mírně svažité pozemek pod silnicí směr hrad Veveří. Celá plocha je osázena stromy, zanedbaná zahrada. U dolní hranice parcely je studna.</p>  <p>Druh pozemku: zahrada Plocha parcely: 996 m² Poslední změna: 23. 04. 2010</p> <p>Číslo zakázky: REALITYMIX-5037 Datum vložení inzerátu: 26. 01. 2010</p>	498 000 Kč
2	<p>Bystrc, Kozí Horka</p> <p>Oplocená zahrada, Brno-Bystrc, lokalita Kozí Horka. CP zahrady je 807 m², se šíří 10,5 m. Zahrada je neudržovaná, s ovocnými stromy. Vzdálenost od přehrady a zastávky MHD cca 500 m. IS: voda není, elektřina není, přípojka městského vodovodu vzdálena max. 100 m od pozemku. V okolí jsou stavby rodinných domů, trvale obytných chat a rekreačních chat. Po úpravě zahrady výhled přímo na Brněnskou přehradu.</p>  <p>Druh pozemku: zahrada Plocha parcely: 807 m² Poslední změna: 16. 02. 2010</p> <p>Číslo zakázky: Č.Reality:C0002:508198 Datum vložení inzerátu: 16. 02. 2010</p>	200 000 Kč

Č.	Popis	Cena
3	<p>Jundrov</p> <p>Prodej částečně oplocené zahrady ve tvaru trojúhelníku o velikosti 1 140 m² v Brně-Jundrově, cca 60 m od řeky Svatky. Pozemek je rovinatý, na velmi krásném a klidném místě, zaručuje naprosté soukromí. Je zde možnost vystavět rekreační objekt. Voda ani elektřina na pozemku není, možnost domluvy. K pozemku není možné zajet autem.</p>  <p>Druh pozemku: zahrada Plocha parcely: 1 140 m² Číslo zakázky: ZAK-PO10011550:426388 Poslední změna: 03. 03. 2010 Datum vložení inzerátu: 03. 03. 2010</p>	450 000 Kč
4	<p>Komín</p> <p>Exklusivně prodáme pozemek s nádherným výhledem mezi Komínem a Medlánkami o celkové výměře 6 000 m². K pozemku vede přístupová cesta. V současné době je možné pozemek využít pro stavbu objektu k rekreaci nebo jako ornou půdu, případně zahradu. Na pozemku lze zřídit studnu. Vzhledem k větší rozloze parcely, výborné ceně a lokalitě s výhledem na budoucí změny, je pozemek velmi vhodný k investici.</p>  <p>Druh pozemku: trvale travní porost Plocha parcely: 6 000 m² Číslo zakázky: 13874 Poslední změna: 23. 03. 2010 Datum vložení inzerátu: 23. 03. 2010</p>	2 700 000 Kč

Č.	Popis	Cena
5	<p>Komín</p> <p>K prodeji pozemek 2 070 m² pro stavbu celoročně obyvatelné chaty. V okolí jsou stavby pro rodinnou rekreaci. V blízkosti pozemku elektřina.</p>  <p>Druh pozemku: zahrada Plocha parcely: 2 070 m² Poslední změna: 16. 04. 2010</p> <p>Číslo zakázky: 046-N00176 Datum vložení inzerátu: 16. 04. 2010</p>	290 000 Kč
6	<p>Lesná, Soběšická</p> <p>Částečně svažité a velmi slunný pozemek v menší oplocené zahrádkářské kolonii, s uzamykatelným vjezdem, o celkové rozloze 1 220 m², s krásným výhledem na Brno, se nachází v klidné lokalitě městské části Lesná, ulice Soběšická. Šířka pozemku v nejširší části cca 10 m. Městská voda na pozemku. Možnost stavby celoročně užitelné chatky.</p>  <p>Druh pozemku: zahrada Plocha parcely: 1 220 m² Poslední změna: 06. 04. 2010</p> <p>Číslo zakázky: 2ZS100312 Datum vložení inzerátu: 06. 04. 2010</p>	466 040 Kč

Č.	Popis	Cena
7	<p>Medlánky</p> <p>K prodeji zahrada o celkové ploše 470 m². Zahrada se nachází na hranici s lesem a je svažité, příjezd je po nezpevněné cestě ke spodní části zahrady. Elektřinu je možno napojit na podružný elektroměr u souseda. Zahrada je oplocena. Šíře pozemku je 10 m, délka cca 58 m.</p>  <p>Druh pozemku: zahrada Plocha parcely: 470 m² Poslední změna: 30. 04. 2010</p> <p>Číslo zakázky: Medl Datum vložení inzerátu: 30. 04. 2010</p>	100 000 Kč
8	<p>Medlánky</p> <p>Prodej zahrady v Brně-Medláncích. Celková plocha: 261 m² Druh pozemku: zahrada. Inženýrské sítě: elektřina. Doprava: MHD.</p>  <p>Druh pozemku: zahrada Plocha parcely: 261 m² Poslední změna: 07. 04. 2010</p> <p>Číslo zakázky: REALITYMIX-IET4593 Datum vložení inzerátu: 07. 04. 2010</p>	125 000 Kč

Č.	Popis	Cena
9	<p>Medlánky, Malá Bosna</p> <p>Zahrada o celkové výměře 497 m², šíře cca 6 m v mediánkách v oblasti zvané Malá Bosna. Plocha je dle územního plánu určena pouze pro individuální rekreaci. Zahrada je ve svahu s jižní orientací a sestává se ze dvou parcel, které jsou předěleny zhruba v půli veřejnou cestou. Není zde přivedena elektřina ani voda – možnost studny. Klidné místo s krásným výhledem, příjezd částečně po nezpevněné komunikaci.</p>  <p>Druh pozemku: zahrada Plocha parcely: 497 m² Poslední změna: 12. 04. 2010</p> <p>Číslo zakázky: 1110611548 Datum vložení inzerátu: 12. 04. 2010</p>	140 000 Kč
10	<p>Sadová</p> <p>Nabízíme k prodeji pozemek o celkové ploše 1 960 m² v Brně v katastrálním území Sadová. Tato chatová oblast se nachází severně od Lesné směrem na Soběšice. Šířka pozemku je přibližně 10 m. Dostupnost po polní cestě z Lesné nebo z Králova pole. Využití jako zahrada, vhodné k rekreaci či výstavbě celoročně obyvatelné chaty. Pozemek je osázený stromy.</p>  <p>Druh pozemku: zahrada Plocha parcely: 1 960 m² Poslední změna: 17. 04. 2010</p> <p>Číslo zakázky: 24086108 Datum vložení inzerátu: 17. 04. 2010</p>	980 000 Kč

Tab. č. 6 – Stanovení tržní ceny zemědělského pozemku porovnávací metodou


Číslo pozemku	Lokalita	Výměra pozemku [m ²]	Druh pozemku	Dostupnost	Inženýrské sítě	Jiné
Oceň. pozemek	Medlánky	1 013	orná půda	přístupová asfaltová cesta, MHD	na hranici pozemku	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
1	Bystřec	996	zahradka	asfaltová komunikace, MHD	nejsou, jen studna	celá plocha osázená stromy
2	Bystřec	807	zahradka	vzdálenost od přehrady a zastávky MHD cca 500 m	voda není, elektřina není, přípojka městského vodovodu vzdálena max. 100 m od pozemku	zahradka je neudržovaná, s ovocnými stromy
3	Jundrov	1 140	zahradka	k pozemku není možné zajet autem	voda ani elektřina na pozemku není - možnost domluvy	pozemek je rovinný
4	Komín	6 000	TTP	přístupová cesta, MHD	nejsou, možnost zřídit studnu	
5	Komín	2 070	zahradka	přístupová cesta	v blízkosti pozemku elektřina	
6	Lesná	1 220	zahradka	asfaltová komunikace	městská voda na pozemku	
7	Medlánky	470	zahradka	nezpevněná cesta	elektriku je možno napojit na podružný elektroměr u souseda	pozemek osázený stromy
8	Medlánky	261	zahradka	MHD	elektřina	pozemek osázený stromy
9	Medlánky	497	zahradka	příjezd částečně po nezpevněné cestě	není zde přivedena el. ani voda - možnost studny	
10	Sadová	1 960	zahradka	dostupnost po polní cestě z Lesné či Králova pole	nejsou	pozemek osázený stromy



Číslo pozemku	Cena srovnávacího pozemku požadovaná [Kč]	Jednotková tržní cena srovnávacího pozemku [Kč/m ²]	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukcí na pramen ceny [Kč/m ²]	K1	K2	K3	K4	K5	IO	Jednotková tržní cena oceňovaného pozemku [Kč/m ²]
(1)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)	(18)
1	498 000	500	0,75	375	0,98	0,94	1,00	0,55	1,05	0,53	703
2	200 000	248	0,75	186	0,80	0,94	0,90	0,58	1,05	0,41	457
3	450 000	395	0,75	296	1,13	1,00	0,85	0,55	1,05	0,55	536
4	2 700 000	450	0,75	338	0,80	0,98	1,00	0,55	1,00	0,43	783
5	290 000	140	0,75	105	1,02	0,98	1,00	0,53	1,05	0,55	190
6	466 040	382	0,75	287	1,20	1,00	1,00	0,67	1,05	0,84	340
7	100 000	213	0,75	160	0,80	1,00	0,90	0,60	1,05	0,45	352
8	125 000	479	0,75	359	0,80	1,00	1,00	0,67	1,05	0,56	641
9	140 000	282	0,75	211	0,80	1,00	0,95	0,55	1,05	0,44	481
10	980 000	500	0,75	375	1,20	0,98	0,85	0,50	1,05	0,52	715
Celkem průměr										Kč/m²	520
Minimum										Kč/m ²	190
Maximum										Kč/m ²	783
Výběrová směrodatná odchylka										Kč/m ²	182
Průměr bez směrodatné odchylky										Kč/m ²	338
Průměr se směrodatnou odchylkou										Kč/m ²	701
Jednotkové tržní ceny										Kč/m²	520
Tržní cena zemědělského pozemku										Kč	526 760
K1	Koeficient úpravy na velikost pozemku										

K2	Koeficient úpravy na polohu pozemku (atraktivnost lokality)	
K3	Koeficient úpravy na dopravní dostupnost pozemku	
K4	Koeficient úpravy na vybavenost pozemku	
K5	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší - horší)	
	Koeficient úpravy na pramen ceny: skutečná kupní cena: K = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší	
IO	Index odlišnosti	$IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5)$
	Jednotková tržní cena oceňovaného pozemku se vypočte jako podíl jednotkové tržní ceny srovnávacího pozemku a indexu odlišnosti.	



6.2.2 Stanovení tržní ceny zemědělského pozemku „výhodné investice“

Tab. č. 7 – Údaje z inzerce, zemědělský pozemek „výhodná investice“


Č.	Popis	Cena
1	<p>Bystrc, Pod Mniší horou</p> <p>Nabízíme Vám k prodeji pozemek v lokalitě Brno-Bystrc, ulice Pod Mniší horou, situován přímo pod zoologickou zahradou. Na pozemku lze postavit chatu, stavební čára končí na hranici pozemku, není tedy vyloučeno, že by se na pozemku nemohl postavit RD. Podél pozemku vede místní komunikace. Elektřina je u pozemku, voda je sezónní. Pozemek se nachází ve velice krásné lokalitě lesů a krajiny. Největší výhodou je, že pozemek nesousedí přímo s pozemkem zoologické zahrady. Lokalita Pod Mniší horou je velice vyhledávaná pro svůj přírodní charakter. V okolí jsou jenom RD.</p>  <p>Druh pozemku: ostatní Plocha parcely: 700 m² Poslední změna: 16. 04. 2010</p> <p>Číslo zakázky: PN00249 Datum vložení inzerátu: 16. 01. 2010</p>	1 834 000 Kč


Č.	Popis	Cena
2	<p>Bystrc, Pod Mniší horou</p> <p>Nabízíme Vám exkluzivně k prodeji pozemek v lokalitě Brno Komín – Pod Mniší horou. Na pozemku se nachází chata, stavební čára končí na hranici pozemku, není tedy vyloučeno, že by se na pozemku nemohl postavit RD. Podél pozemku vede místní komunikace. Elektřina je u pozemku, voda je sezónní. Pozemek se nachází ve velice krásné lokalitě lesů a krajiny. Lokalita Pod Mniší horou je velice vyhledávaná pro svůj přírodní charakter. V okolí jsou RD a staví se nové.</p>  <p>Druh pozemku: ostatní Plocha parcely: 700 m² Poslední změna: 16. 04. 2010</p> <p>Číslo zakázky: PN00252 Datum vložení inzerátu: 16. 04. 2010</p>	3 220 000 Kč
3	<p>Bystrc</p> <p>Nabízíme k prodeji pozemek 3056 m² situovaný u Brněnské přehrady. Pozemek je na rovině. Na pozemku je elektřina, voda, kanalizace. Na sousedních pozemcích jsou vybudovány a užívány rekreační objekty, penziony. Příjezd k pozemku je z veřejné cesty. Na pozemku se vyskytují listnaté a jehličnaté porosty. Pozemek je vhodný k rekreačním účelům, minigolf, tenis nebo jako investice do budoucna.</p>  <p>Druh pozemku: zahrada Plocha parcely: 3 056 m² Poslední změna: 02. 04. 2010</p> <p>Číslo zakázky: PO27: 514031 Datum vložení inzerátu: 02. 04. 2010</p>	10 696 000 Kč

Č.	Popis	Cena
4	<p data-bbox="293 282 400 311">Jundrov</p> <p data-bbox="293 349 1228 786">Nabízíme Vám k prodeji krásnou zahradu v žádané lokalitě Brno-Jundrov. Jedná se o oplocený pozemek ve svahu, nepravidelného obdélníkového tvaru s orientací na JV o celkové ploše 1.024 m², šíře pozemku je cca 16 m, délka cca 60 m. IS: elektřina se nachází na hranici pozemku, sezónní voda na pozemku, plyn cca 50 m od pozemku. Možnost vybudování septiku a studny. Poblíž pozemku se nachází škola, školka, nákupní středisko, služby MHD. Ve spodní části pozemku je příjezdová cesta, horní část pozemku končí v lese, do kterého je přístup vlastní brankou. V současné době je dle územního plánu pozemek pro rekreaci, ale bude zažádáno o změnu na pozemek stavební.</p> <div data-bbox="587 815 933 1043" data-label="Image"> </div> <p data-bbox="293 1061 579 1090">Druh pozemku: zahrada</p> <p data-bbox="293 1111 596 1140">Plocha parcely: 6 000 m²</p> <p data-bbox="293 1160 644 1189">Poslední změna: 26. 03. 2010</p> <p data-bbox="782 1111 1117 1140">Číslo zakázky: cr-n-0141-10</p> <p data-bbox="782 1160 1224 1189">Datum vložení inzerátu: 26. 03. 2010</p>	1 750 000 Kč

Č.	Popis	Cena
5	<p>Jundrov</p> <p>Pozemek 1136 m² i více Brno-Jundrov. Krásná a klidná lokalita. Investiční příležitost. Prodej svažitého pozemku v atraktivní a klidné lokalitě, s výhledem na Brno. Jedná se o skvělou investiční příležitost, v budoucnu se zde plánuje výstavba rodinných domů. V současné době jsou zde zahrady. Pozemek má výměru 1 136 m², šíře je 9,5 m, avšak po dohodě lze přikoupit i vedlejší parcelu o výměře 513 m² a šířce 9 m. Příjezd k pozemku je možný po asfaltové komunikaci. IS: na pozemku je elektřina a voda (zahrádkářský rozvod), ostatní IS jsou ve vzdálenosti cca 120 m (v ulici Veslařská).</p>  <p>Druh pozemku: zahrada Plocha parcely: 1 136 m² Číslo zakázky: ČeskéReality:O1512:491260 Poslední změna: 25. 04. 2010 Datum vložení inzerátu: 09. 02. 2010</p>	2 840 000 Kč
6	<p>Jundrov</p> <p>Prodej zahrady 1 100 m² v Jundrově. Dle územního plánu pozemek pro výstavbu RD, případně dvojdomu. Příjezd po zpevněné komunikaci, zahrada je oplocená, elektřina 220V. Jedná se o mírný jižní svah, kde se nachází celkem 10 zahrad. Ovocné a okrasné stromy. Pěkné, slunné místo.</p>  <p>Druh pozemku: zahrada Plocha parcely: 1 100 m² Číslo zakázky: 1979717516 Poslední změna: 12. 03. 2010 Datum vložení inzerátu: 12. 03. 2010</p>	2 750 000 Kč

Č.	Popis	Cena
7	<p>Řečkovice, Lacinova</p> <p>Nabízíme Vám ke koupi pozemek v lukrativní městské části Řečkovice. Přímo k pozemku vede asfaltová komunikace a nachází se v těsné blízkosti okolní zástavby. Veškeré sítě – voda, elektřina, kanalizace, na hranici pozemku. Pozemek je situován jako rovina s mírným svahem. Výborné spojení MHD. Klidná a tichá lokalita, prakticky mimo dosah městského hluku. Jedná se o velice zajímavou investici do budoucna. Pozemek je vhodný např. pro výstavbu zahradního domku nebo jednopatrové chaty s šikmou střechou.</p>  <p>Druh pozemku: zahrada Plocha parcely: 1 220 m² Poslední změna: 25. 03. 2010</p> <p>Číslo zakázky: 1979621920 Datum vložení inzerátu: 02. 03. 2010</p>	6 600 000 Kč
8	<p>Sadová, Zaječí hora</p> <p>Nabízíme prodej pěkného pozemku. Jedná se o prodej pozemku v KÚ Sadová – Kociánka (Zaječí Hora), celková plocha pozemku činí 925 m², o šíři 7,8 m². Na hranici pozemku se nachází nová výstavba rodinných domů. Součástí pozemku jsou IS – vodovod a elektřina. Na pozemek je přístup silnicí a dále po nezpevněné komunikaci přímo k pozemku. Z pozemku je pěkný výhled na Brno. Doporučujeme jako dobrou investici – vzhledem k možnosti stavebního území na pěkném slunném místě.</p>  <p>Druh pozemku: zahrada Plocha parcely: 925 m² Poslední změna: 09. 04. 2010</p> <p>Číslo zakázky: 09030020 Datum vložení inzerátu: 09. 04. 2010</p>	1 200 000 Kč

Č.	Popis	Cena
9	<p data-bbox="293 282 549 315">Sadová, Zaječí hora</p> <p data-bbox="293 344 1228 936">Nabízíme k prodeji pozemek o výměře 920 m² v Brně, na ulici Kociánka, v katastrálním území Sadová. Ulice Kociánka je směr na Soběšice vyhledávanou lokalitou, kde v současné době probíhá výstavba rodinných domů. Okolní zástavba je zastoupena samostatně stojícími rodinnými domky – novostavbami. Pozemek se nachází na kopci, sám je však jen velice mírně svažité. Má obdelníkový tvar o šířce cca 12 m. Přístup k pozemku je po místní asfaltové komunikaci, vedoucí do Soběšic. Pozemek je částečně oplocen drátěným pletivem na ocelových sloupcích, v oplocení je osazena vstupní branka. Pozemek je zatravněn a osázen stromy. Elektrická energie je dovedena na pozemek. Voda, plyn a kanalizace jsou v dosahu. Pozemek je ve vlastnictví jedné fyzické osoby, je veden jako zahrada. Nejsou na něm evidovány právní vady a není dotčen vedením podzemních či nadzemních sítí.</p> <div data-bbox="608 965 912 1193">  </div> <p data-bbox="293 1211 579 1245">Druh pozemku: zahrada</p> <p data-bbox="293 1256 568 1290">Plocha parcely: 920 m²</p> <p data-bbox="293 1312 644 1346">Poslední změna: 08. 04. 2010</p> <p data-bbox="783 1256 1110 1290">Číslo zakázky: 1379505756</p> <p data-bbox="783 1312 1222 1346">Datum vložení inzerátu: 08. 04. 2010</p>	2 852 000 Kč

Č.	Popis	Cena
10	<p>Soběšice</p> <p>Naše realitní kancelář Vám zprostředkovává prodej krásného pozemku pro stavbu domu. Celková plocha činí 1 149 m², šíře je 17 m. Pozemek leží v rovině a je celý oplocen, s vjezdem. V ÚP je zahrnut do zóny pro bydlení. IS jsou v současné době vzdáleny do 100 m. Přístup po nezpevněné komunikaci. Veškeré inženýrské sítě a zpevněná komunikace budou zbudovány během 2 až 3 let. V blízkosti je plánována výstavba objektů pro bydlení. Pozemek je vhodný zejména pro klienty, kteří plánují výstavbu rodinného domu v horizontu 3 let, v současné době se dá pozemek využívat jako zahrada. Umístění pozemku zaručuje bydlení v klidné lokalitě obklopené krásnou přírodou a přitom s rychlým přístupem do centra Brna s pomocí MHD.</p>  <p>Druh pozemku: zahrada Plocha parcely: 1 149 m² Poslední změna: 14. 04. 2010</p> <p>Číslo zakázky: stejskalPO3578::538881 Datum vložení inzerátu: 02. 04. 2010</p>	2 642 700 Kč

Tab. č. 8 – Stanovení tržní ceny zemědělského pozemku – „výhodné investice“ porovnávací metodou

Číslo pozemku	Lokalita	Výměra pozemku [m ²]	Druh pozemku	Dostupnost	Inženýrské sítě	Jiné
Oceň. pozemek	Medlánky	1 013	orná půda	přístupová asfaltová cesta, MHD	na hranici pozemku	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
1	Bystrc	700	ostatní	podél pozemku vede místní komunikace, MHD	elektrina je u pozemku, voda je sezónní	
2	Bystrc	1 400	ostatní	podél pozemku vede místní komunikace, MHD	elektrina je u pozemku, voda je sezónní	
3	Bystrc	3 056	zahrada	veřejná betonová cesta	na pozemku je elektrina, voda, kanalizace	listnaté a jehličnaté porosty
4	Jundrov	1 024	zahrada	přijezdová cesta	elektrina se nachází na hranici pozemku, sezónní voda na pozemku, plyn cca 50 m od pozemku, možnost vybudování septiku a studny	pozemek osázený stromy


Číslo pozemku	Lokalita	Výměra pozemku [m ²]	Druh pozemku	Dostupnost	Inženýrské sítě	Jiné
5	Jundrov	1 136	zahrada	asfaltová komunikace	na pozemku je elektřina a voda (zahrádkářský rozvod), ostatní IS jsou ve vzdálenosti 120 m	pozemek osázený stromy
6	Jundrov	1 100	zahrada	zpevněná komunikace	elektřina 220V	ovocné a okrasné stromy
7	Řečkovice	3 300	zahrada	asfaltová komunikace, MHD	voda, elektřina, kanalizace na hranici pozemku	pozemek osázený stromy
8	Sadová	925	zahrada	na pozemek je přístup silnicí a dále po nezpevněné komunikaci přímo k pozemku	součástí pozemku jsou IS – vodovod a elektřina	
9	Sadová	920	zahrada	místní asfaltová komunikace, vedoucí do Soběšic	elektrická energie je dovedena na pozemek, voda, plyn a kanalizace jsou v dosahu	pozemek je zatravněn a osázen stromy
10	Soběšice	1 149	zahrada	přístup po nezpevněné komunikaci, MHD	v současné době vzdáleny do 100 m	veškeré IS a zpevněná cesta budou zbudovány do 2 až 3 let



Číslo pozemku	Cena srovnávacího pozemku požadovaná [Kč]	Jednotková tržní cena srovnávacího pozemku [Kč/m ²]	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukcí na pramen ceny [Kč/m ²]	K1	K2	K3	K4	K5	IO	Jednotková tržní cena oceňovaného pozemku [Kč/m ²]
(1)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)	(18)
1	1 834 000	2 620	0,75	1 965	0,80	0,94	1,00	0,68	1,00	0,51	3 871
2	3 220 000	2 300	0,75	1 725	1,20	0,94	1,00	0,68	1,00	0,76	2 266
3	10 696 000	3 500	0,75	2 625	0,80	0,94	1,00	0,88	1,05	0,69	3 799
4	1 750 000	1 709	0,75	1 282	1,01	1,00	1,00	0,87	1,05	0,92	1 393
5	2 840 000	2 500	0,75	1 875	1,12	1,00	1,00	0,88	1,05	1,03	1 820
6	2 750 000	2 500	0,75	1 875	1,09	1,00	1,00	0,63	1,05	0,71	2 631
7	6 600 000	2 000	0,75	1 500	0,80	0,96	1,00	0,88	1,05	0,71	2 126
8	1 200 000	1 297	0,75	973	0,91	0,98	0,90	0,75	1,05	0,63	1 534
9	2 852 000	3 100	0,75	2 325	0,91	0,98	1,00	0,78	1,05	0,72	3 210
10	2 642 700	2 300	0,75	1 725	1,13	0,94	0,90	0,73	1,05	0,73	2 361
Celkem průměr										Kč/m ²	2 501
Minimum										Kč/m ²	1 393
Maximum										Kč/m ²	3 871
Výběrová směrodatná odchylka										Kč/m ²	832
Průměr bez směrodatné odchylky										Kč/m ²	1 669
Průměr se směrodatnou odchylkou										Kč/m ²	3 333
Jednotkové tržní ceny										Kč/m ²	2 500
Tržní cena zemědělského pozemku – „výhodné investice“										Kč	2 532 500
K1	Koeficient úpravy na velikost pozemku										
K2	Koeficient úpravy na polohu pozemku (atraktivnost lokality)										
K3	Koeficient úpravy na dopravní dostupnost pozemku										
K4	Koeficient úpravy na vybavenost pozemku										



K5	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší - horší)	
	Koeficient úpravy na pramen ceny: skutečná kupní cena: $K = 1,00$, u inzerce přiměřeně nižší	
IO	Index odlišnosti	$IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5)$
	Jednotková tržní cena oceňovaného pozemku se vypočte jako podíl jednotkové tržní ceny srovnávacího pozemku a indexu odlišnosti.	


6.2.3 Stanovení tržní ceny pozemku určeného k zastavění dle územního plánu



Tab. č. 9 – Údaje z inzerce, pozemky určené k zastavění dle ÚP


Č.	Popis	Cena
1	<p>Bystrc, Pod Mniší horou</p> <p>Prodej stavebního pozemku v lukrativní lokalitě pod zoologickou zahradou na ulici Pod Mniší Horou v Brně Bystrci o CP 890 m², uliční šíře je cca 10 m. Pozemek je v mírném kopci ve velmi klidné lokalitě s rozhledem na Bystrc. U pozemku je přípojka elektřiny, ostatní sítě jsou vzdáleny cca 200 m. Příjezdová cesta je u pozemku.</p>  <p>Druh pozemku: pro bydlení bez ÚR Plocha parcely: 890 m² Poslední změna: 11. 04. 2010</p>	<p>2 759 000 Kč</p> <p>Číslo zakázky: PN00228 Datum vložení inzerátu: 11. 04. 2010</p>

Č.	Popis	Cena
2	<p>Ivanovice</p> <p>Prodám rovinatý stavební pozemek v Brně-Ivanovicích o výměře 1 060 m² a šířky 20 m vhodný pro výstavbu RD, v územním plánu vedeno jako plocha všeobecného bydlení. Žádaná severní okrajová lokalita Brna. Příjezdová obecní komunikace, plyn, elektřina a kanalizace na hranici pozemku. Voda do 40 m. Výborná dostupnost do centra města rychlostní silnicí. MHD zastávka cca 180 m. Dobrá občanská vybavenost – mateřská školka v obci, základní škola, střední škola a lékaři 5 min. MHD. Hypermarket Globus (s lékárnou) 5 min. MHD. Les cca 10 min. chůzí.</p>  <p>Druh pozemku: pro bydlení bez ÚR Plocha parcely: 1 060 m² Poslední změna: 22. 03. 2010</p> <p>Číslo zakázky: 0 Datum vložení inzerátu: 22. 03. 2010</p>	3 816 000 Kč
3	<p>Ivanovice</p> <p>Nabízíme na prodej stavební pozemky, vhodné pro výstavbu dvou i více RD, v Ivanovicích. CP pozemků je 4 006 m² a je možné ještě odkoupit dalších 1 100 m². K pozemkům dobrá dostupnost, sítě u pozemku.</p>  <p>Druh pozemku: pro bydlení bez ÚR Plocha parcely: 4 006 m² Poslední změna: 16. 04. 2010</p> <p>Číslo zakázky: REALITYMIX-IET4631 Datum vložení inzerátu: 09. 04. 2010</p>	14 021 000 Kč

Č.	Popis	Cena
4	<p>Jundrov, Šeříkova</p> <p>Větší pozemek o rozměrech 1 325 m², v krásné a klidné části Jundrova. Dispozice: pozemek má z obou stran vybetonovanou cestu. U pozemku jsou veškerá IS. Jedná se o klidnou část obce Jundrova. Pozemek je ohraničen plotem a vybaven brankou. Pozemek je určen k výstavbě. Dopravní dostupnost je výborná autem, autobusem i tramvají, 10 min. od centra Brna.</p>  <p>Druh pozemku: pro bydlení bez ÚR Plocha parcely: 1 325 m² Poslední změna: 18. 04. 2010</p> <p>Číslo zakázky: 504 Datum vložení inzerátu: 18. 04. 2010</p>	4 300 000 Kč
5	<p>Komín, Výholec</p> <p>Prodej pozemku pro stavbu RD v Brně-Komíně, o rozloze cca 400 m². Inženýrské sítě a komunikace na hranici pozemku.</p>  <p>Druh pozemku: pro bydlení bez ÚR Plocha parcely: 400 m² Poslední změna: 09. 04. 2010</p> <p>Číslo zakázky: 4167997020 Datum vložení inzerátu: 09. 04. 2010</p>	1 400 000 Kč

Č.	Popis	Cena
6	<p>Řečkovice</p> <p>Nabízíme Vám atraktivní stavební pozemek v Brně-Řečkovících . Je obklopen z jedné strany nově opravenými domy a z druhé strany zahradami. Nachází se ve velmi pěkné a klidné části . IS všechny na hranici pozemku, zastávka MHD 5 min. Řečkovice jsou velmi vyhledávanou lokalitou pro svoji blízkost k centru a klidné bydlení v pěkném prostředí.</p>  <p>Druh pozemku: pro bydlení bez ÚR Plocha parcely: 500 m² Poslední změna: 24. 03. 2010</p> <p>Číslo zakázky: 005908 Datum vložení inzerátu: 18. 03. 2010</p>	1 990 000 Kč
7	<p>Obřany</p> <p>Prodej posledních stavebních pozemků v městské části Brno-Obřany na dosah od lesa určených k výstavbě polořadových RD s pultovou střechou. Nová lokalita přístupná po asfaltové komunikaci, která bude na jaře 2010 kompletně zasíťovaná nabízí tiché a klidné bydlení. Na pozemek bude přiveden plyn, elektřina 230/400V, splašková kanalizace, obecní vodovod, vše ukončeno revizní šachtou. Pozemek disponuje šířkou 16,5 m.</p>  <p>Druh pozemku: pro bydlení bez ÚR Plocha parcely: 916 m² Poslední změna: 20. 04. 2010</p> <p>Číslo zakázky: DAPO427::543361 Datum vložení inzerátu: 20. 04. 2010</p>	2 702 200 Kč

Č.	Popis	Cena
8	<p>Ořešín</p> <p>Stavební pozemek o celkové ploše 1 093 m², šíře 12 m. Cena za vybudování inženýrských sítí a komunikace je cca 400 000 Kč. Pozemek je mírně svažité orientovaný na jih, směrem k lesu.</p>  <p>Druh pozemku: pro bydlení bez ÚR Plocha parcely: 1 093 m² Poslední změna: 15. 04. 2010</p> <p>Číslo zakázky: 2109441628 Datum vložení inzerátu: 15. 04. 2010</p>	3 497 600 Kč
9	<p>Útěchov</p> <p>Nabízíme stavební pozemek v Brně-Útěchově o CP 481 m² situovaný ve svahu, v blízkosti lesa, na jeho hranici jsou zavedeny IS, v okolí jen RD. Velice klidná lokalita blízko lesa. Doprava: MHD. Voda z místního zdroje.</p>  <p>Druh pozemku: pro bydlení bez ÚR Plocha parcely: 481 m² Poslední změna: 28. 04. 2010</p> <p>Číslo zakázky: PN00263 Datum vložení inzerátu: 28. 04. 2010</p>	1 750 000 Kč

Č.	Popis	Cena
10	<p>Útěchov</p> <p>Prodej atraktivního stavebního pozemku v Útěchově celkem 2 400 m². Klid, soukromí, les. Prodej atraktivního stavebního pozemku 2 400 m², určeného pro výstavbu RD nebo bytových domů na krásném klidném místě u lesa. Soukromí zaručeno. IS na hranici pozemku, kanalizace cca 100 m od pozemku. Pozemek má ideální tvar 40 x 60 m.</p>  <p>Druh pozemku: pro bydlení bez ÚR Plocha parcely: 2 400 m² Poslední změna: 26. 04. 2010</p>	8 400 000 Kč
	Číslo zakázky: 0037288169 Datum vložení inzerátu: 26. 04. 2010	

Tab. č. 10 – Stanovení tržní ceny pozemku určeného k zastavění dle ÚP porovnávací metodou



Číslo pozemku	Lokalita	Výměra pozemku [m ²]	Druh pozemku	Dostupnost	Inženýrské sítě	Jiné
Oceň. pozemek	Medlánky	1 013	pozemek určený k zastavění	přístupová asfaltová cesta, MHD	na hranici pozemku	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
1	Bystřec	890	pro bydlení	příjezdová cesta je u pozemku	u pozemku je přípojka elektřiny, ostatní sítě jsou vzdáleny cca 200 m	
2	Ivanovice	1 060	pro bydlení	příjezdová obecní komunikace, MHD	plyn, elektřina a kanalizace na hranici pozemku, voda do 40 m	
3	Ivanovice	4 006	pro bydlení	dobrá dostupnost	sítě u pozemku	
4	Jundrov	1 325	pro bydlení	z obou stran vybetonovaná cesta, MHD	u pozemku jsou veškeré IS	
5	Komín	400	pro bydlení	komunikace na hranici pozemku	na hranici pozemku	
6	Řečkovice	500	pro bydlení	zastávka MHD 5 min	na hranici pozemku	
7	Obřany	916	pro bydlení	asfaltová komunikace	na pozemky bude přiveden plyn, elektřina 230/400V, splašková kanalizace, obecní vodovod, vše ukončeno revizní šachtou	na jaře 2010 kompletně zasítovaná
8	Ořešín	1 093	pro bydlení	komunikace bude vybudována	budou vybudovány	vybudování IS a komunikace 400 000 Kč



Číslo pozemku	Lokalita	Výměra pozemku [m ²]	Druh pozemku	Dostupnost	Inženýrské sítě	Jiné
9	Útěchov	481	pro bydlení	MHD	na hranici pozemku: voda z místního zdroje, plyn individuální, kanalizace, elektřina 230V	
10	Útěchov	2 400	pro bydlení	asfaltová komunikace	na hranici pozemku, kanalizace cca 100 m od pozemku	

Číslo pozemku	Cena srovnávacího pozemku požadovaná [Kč]	Jednotková tržní cena srovnávacího pozemku [Kč/m ²]	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukci na pramen ceny [Kč/m ²]	K1	K2	K3	K4	K5	IO	Jednotková tržní cena oceňovaného pozemku [Kč/m ²]
(1)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)	(18)
1	2 759 000	3 100	0,75	2 325	0,88	0,94	1,00	0,78	1,00	0,64	3 633
2	3 816 000	3 600	0,75	2 700	1,05	0,92	1,00	0,98	1,00	0,94	2 877
3	14 021 000	3 500	0,75	2 625	1,20	0,92	1,00	1,00	1,00	1,10	2 378
4	4 300 000	3 245	0,75	2 434	1,20	1,00	1,00	1,00	1,00	1,20	2 028
5	1 400 000	3 500	0,75	2 625	0,80	0,98	1,00	1,00	1,00	0,78	3 348
6	1 990 000	3 980	0,75	2 985	0,80	0,96	1,00	1,00	1,00	0,77	3 887
7	2 702 200	2 950	0,75	2 213	0,90	0,85	1,00	0,60	1,00	0,46	4 798
8	3 497 600	3 200	0,75	2 400	1,08	0,80	0,80	0,60	1,00	0,41	5 793
9	1 750 000	3 638	0,75	2 729	0,80	0,80	1,00	1,00	1,00	0,64	4 264
10	8 400 000	3 500	0,75	2 625	1,20	0,80	1,00	0,95	1,00	0,91	2 878
Celkem průměr										Kč/m ²	3 588
Minimum										Kč/m ²	2 028
Maximum										Kč/m ²	5 793
Výběrová směrodatná odchylka										Kč/m ²	1 088
Průměr bez směrodatné odchylky										Kč/m ²	2 500
Průměr se směrodatnou odchylkou										Kč/m ²	4 676
Jednotková tržní cena										Kč/m ²	3 590
Tržní cena pozemku určeného k zastavění dle ÚP										Kč	3 636 670
K1	Koeficient úpravy na velikost pozemku										
K2	Koeficient úpravy na polohu pozemku (atraktivnost lokality)										
K3	Koeficient úpravy na dopravní dostupnost pozemku										
K4	Koeficient úpravy na vybavenost pozemku										
K5	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší - horší)										
	Koeficient úpravy na pramen ceny: skutečná kupní cena: K = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší										
IO	Index odlišnosti		IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5)								
	Jednotková tržní cena oceňovaného pozemku se vypočte jako podíl jednotkové tržní ceny srovnávacího pozemku a indexu odlišností.										

6.2.4 Stanovení tržní ceny stavebního pozemku

Tab. č. 11 – Údaje z inzerce, stavební pozemky


Č.	Popis	Cena
1	<p>Ivanovice</p> <p>Koncový pozemek u lesa, nádherný výhled, určeno k individuální výstavbě dvojpodlažní vily, nebo dvou RD, třeba i přízemních atriových vilek. Možnost rozšíření pozemku dokoupením sousední zahrady.</p>  <p>Druh pozemku: pro bydlení s ÚR Plocha parcely: 1 212 m² Poslední změna: 21. 04. 2010</p> <p>Číslo zakázky: P001 Datum vložení inzerátu: 12. 04. 2010</p>	6 600 000 Kč
2	<p>Ivanovice</p> <p>740 m² pro samostatně stojící vilku v žádané lokalitě Brno-Ivanovice, s vazbou na výstavbu přízemního nebo jednopatrového RD, nádherné prostředí u lesa. Výstavba sítí bude zahájena v druhé polovině letošního roku. Doprava: MHD. Občanská vybavenost: školka; supermarket.</p>  <p>Druh pozemku: pro bydlení s ÚR Plocha parcely: 740 m² Poslední změna: 14. 04. 2010</p> <p>Číslo zakázky: REALITYMIX-P005 Datum vložení inzerátu: 13. 04. 2010</p>	4 350 000 Kč

Č.	Popis	Cena
3	<p>Jundrov, Šeříkova</p> <p>Pozemek se nachází u lesa na konci ulice Šeříková. Má šířku 15 m a je to mírný jižní svah. Z pozemku je krásný výhled na Brno. Dle územního rozhodnutí obce je možno pozemek využít ke stavebním účelům.</p>  <p>Druh pozemku: pro bydlení s ÚR Plocha parcely: 605 m² Poslední změna: 22. 03. 2010</p> <p>Číslo zakázky: VIZ-10-10n Datum vložení inzerátu: 05. 03. 2010</p>	4 000 000 Kč
4	<p>Jundrov, Šeříková</p> <p>Prodej pozemku na výjimečném místě. Pozemek má šířku 15 m a je to mírný jižní svah. Z pozemku je krásný výhled na Brno a lesy Jundrovské obory. V současné době je pozemek nevyužívaný, spodní část je zarostlá plevellem a horní část je zatravněná, nachází se na něm vzrostlé ovocné i jehličnaté stromy. Na pozemek je přivedena zahrádkářská voda a nově kabel nn. V komunikaci před pozemkem je vedena kanalizace. Plyn je ve vzdálenosti cca 45 m. Protože většina již postavených RD je nevyhovujícím způsobem napojena na zahrádkářský vodovod plánuje se společné vybudování vodovod. řadu pro všechny RD v lokalitě. Příjezd je po částečně zpevněné komunikaci. Na pozemek byly zpracovány dvě ověřovací objemové architekt. studie pro umístění RD 5+1 v horní i v dolní části pozemku. Pozemek je vzhledem ke své orientaci ideální pro výstavbu pasivního, energeticky úsporného domu.</p>  <p>Druh pozemku: pro bydlení s ÚR Plocha parcely: 802 m² Poslední změna: 04. 03. 2010</p> <p>Číslo zakázky: HRKN 9099 Datum vložení inzerátu: 04. 03. 2010</p>	4 000 000 Kč

Č.	Popis	Cena
5	<p>Komín, Chochola</p> <p>Prodej stavebního pozemku v žádané části Komína – lokalita Chochola, kde probíhá výstavba atraktivních rodinných domů ve funkcionalistickém charakteru. Pozemky jsou určeny k zástavbě samostatně stojících RD. Jedná se o velmi atraktivní a vyhledávanou lokalitu v krásném a klidném prostředí u lesa. Pozemek cca 1000 m². Všechny inženýrské sítě jsou při hranici pozemků nebo do vzdálenosti maximálně 50 m.</p>  <p>Druh pozemku: pro bydlení s ÚR Plocha parcely: 1 053 m² Poslední změna: 01. 04. 2010</p> <p>Číslo zakázky: 1581758044 Datum vložení inzerátu: 30. 10. 2010</p>	10 530 000 Kč
6	<p>Komín</p> <p>Nabízíme k prodeji stavební pozemek ve velmi klidné a oblíbené lokalitě o celkové rozloze 891 m², šířka pozemku činí 9 m. Pozemek se nachází v mírném jižním svahu s krásným výhledem na Komín a Bystrc. Sítě jsou vedeny na vedlejším pozemku z něhož se dají rozvést na daný pozemek. K pozemku vede nezpevněná příjezdová cesta. Do městské části Komín je velmi dobré dopravní spojení, veškerá občanská vybavenost je v dosahu nemovitosti. Vhodné pro rodinu s dětmi nebo k investici.</p>  <p>Druh pozemku: pro bydlení s ÚR Plocha parcely: 891 m² Poslední změna: 16. 04. 2010</p> <p>Číslo zakázky: 19921 Datum vložení inzerátu: 16. 04. 2010</p>	2 673 000 Kč

Č.	Popis	Cena
7	<p>Soběšice</p> <p>Brno-Soběšice, exklusivní nabídka, pozemek vhodný k výstavbě 1 nebo 2 samostatně stojících RD nebo dvojdomku, téměř rovina, max. vstupní šíře 24 m a max. délka 60 m (orientačně), pozemek koncový, k pozemku je přístup zčásti po vlastním pozemku. Z IS jsou u pozemku splašková kanalizace, elektřina a voda. Cca 60 m plyn středotlak. Je zde možnost vlastní studny, pozemek je nyní zatravněn a je zde starší sad. Poloha pozemku je v naprosto klidném prostředí s pěkným výhledem. Je již navržen informativně projekt dokumentace výstavby RD. Pozemek v dosahu MHD cca 150 m. Jedná se o stavební pozemek s omezením stavby RD do hloubky pozemku 7 m z důvodu ochranného pásma přítomného vedení vysokotlakového plynového potrubí, šířka není omezena. Je nutno počítat s více náklady cca 500 tis.Kč, které obsahují budoucí investici zejména za zhotovení přípojek inženýrských sítí a ochránění vysokotlakového plynového potrubí.</p> <div data-bbox="606 1016 911 1245" data-label="Image"> </div> <p>Druh pozemku: pro bydlení s ÚR Plocha parcely: 1 554 m² Poslední změna: 01. 04. 2010</p>	<p>4 506 600 Kč</p> <p>Číslo zakázky: 000044 Datum vložení inzerátu: 01. 04. 2010</p>

Č.	Popis	Cena
8	<p>Soběšice</p> <p>Nabídka stavebního pozemku na velmi pěkném místě v Brně-Soběšicích. Zastavitelná plocha je 396 m² (18 x 22 metrů). CP parcely je 1 597 m². Veškeré IS jsou na hranici pozemku – elektřina, voda, plyn, kanalizace. K dispozici je rovněž pevná tel. linka. Pozemek je situován na konci řadové zástavby rodinných domů. Podle ÚP je určený k výstavbě samostatně stojícího koncového rodinného domu. Přístup k pozemku je zajištěný po asfaltové obecní cestě. Pozemek je celkově oplocený.</p>  <p>Druh pozemku: pro bydlení s ÚR Plocha parcely: 1 597 m² Poslední změna: 17. 04. 2010</p> <p>Číslo zakázky: REALITYMIX-DS0364 Datum vložení inzerátu: 18. 01. 2010</p>	3 990 000 Kč
9	<p>Královo pole, Kostelní zmola</p> <p>Nabízíme k prodeji stavební pozemek v atraktivní a klidné lokalitě. Celková výměra pozemku je 1 622 m², je rovinatý s jihozápadní orientací, umístěn na konci zástavby 10-ti rodinných domů. Stavební povolení je vydáno na stavbu samostatně stojícího RD o velikosti 5+kk se zastavěnou plochou 223 m², užitnou plochou 300 m². K pozemku vede nová komunikace a veškeré IS – voda, elektřina, kanalizace, telefon jsou umístěny na hranici pozemku. Prostředí v okolí je velmi klidné, s krásným výhledem a soukromím. Cena obsahuje také vydané stavební povolení, projektovou dokumentaci k RD.</p>  <p>Druh pozemku: pro bydlení s ÚR Plocha parcely: 1 622 m² Poslední změna: 23. 04. 2010</p> <p>Číslo zakázky: IET4380 Datum vložení inzerátu: 23. 04. 2010</p>	7 490 000 Kč

Č.	Popis	Cena
10	<p>Útěchov, Adamovská</p> <p>Nabízíme k prodeji pozemek na stavbu samostatně stojícího RD v Útěchově. Jedná se o pozemek na okraji obce, u hlavní komunikace. CP činí 984 m². Na hranici pozemku jsou veškeré IS. Výborná dostupnost do centra Brna.</p>  <p>Druh pozemku: pro bydlení s ÚR Plocha parcely: 984 m² Poslední změna: 18. 03. 2010</p> <p>Číslo zakázky: ČeskéReality:000383 Datum vložení inzerátu: 08. 03. 2010</p>	4 132 800 Kč

Tab. č. 12 – Stanovení tržní ceny stavebního pozemku porovnávací metodou

Číslo pozemku	Lokalita	Výměra pozemku [m ²]	Druh pozemku	Dostupnost	Inženýrské sítě	Jiné
Oceň. pozemek	Medlánky	1 013	stavební pozemek	přístupová asfaltová cesta, MHD	na hranici pozemku	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
1	Ivanovice	996	pro bydlení	asfaltová komunikace	na hranici pozemku	
2	Ivanovice	740	pro bydlení	MHD	výstavba sítí bude zahájena v druhé polovině letošního roku	cena za zasít'ovaný pozemek
3	Jundrov	605	pro bydlení	asfaltová komunikace	na hranici pozemku	
4	Jundrov	803	pro bydlení	částečné zpevněné komunikaci	na pozemek je přivedena elektřina, zahrádkářská voda, možnost napojení na kanalizaci, plyn je ve vzdálenosti cca 45 m	pozemek osázený stromy, nově vybudování vodovodního řádu
5	Komín	1 053	pro bydlení	asfaltová komunikace	na hranici pozemku nebo do vzdálenosti maximálně 50 m	
6	Komín	891	pro bydlení	komunikace nezpevněná, MHD	sítě jsou vedeny na vedlejším pozemku z něhož se dají rozvést na daný pozemek	
7	Soběšice	1 554	pro bydlení	k pozemku je přístup zčásti po vlastním pozemku	u pozemku splašková kanalizace, elektřina a voda, do 60 m plyn středotlak, možnost vlastní studny	500 000 Kč náklady (ochranné pásmo)
8	Soběšice	1 597	pro bydlení	asfaltové obecní cestě	na hranici pozemku	v ceně je také projektová dokumentace na výstavbu domu

Číslo pozemku	Lokalita	Výměra pozemku [m ²]	Druh pozemku	Dostupnost	Inženýrské sítě	Jiné
9	Královo pole	1 622	pro bydlení	asfaltová komunikace	na hranici pozemku	cena obsahuje také vydané stavební povolení, projektovou dokumentaci
10	Útěchov	984	pro bydlení	asfaltová komunikace, výborná dostupnost do centra	na hranici pozemku	

Číslo pozemku	Cena srovnávacího pozemku požadovaná [Kč]	Jednotková tržní cena srovnávacího pozemku [Kč/m ²]	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukci na pramen ceny [Kč/m ²]	K1	K2	K3	K4	K5	IO	Jednotková tržní cena oceňovaného pozemku [Kč/m ²]
(1)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)	(18)
1	6 600 000	6 627	0,75	4 970	0,98	0,92	1,00	1,00	1,00	0,90	5 494
2	4 350 000	5 878	0,75	4 409	0,80	0,92	1,00	1,00	1,00	0,74	5 990
3	4 000 000	6 612	0,75	4 959	0,80	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	6 198
4	4 000 000	4 981	0,75	3 736	0,80	1,00	0,95	0,90	0,90	0,62	6 069
5	10 530 000	10 000	0,75	7 500	1,04	0,98	1,00	0,95	1,00	0,97	7 750
6	2 673 000	3 000	0,75	2 250	0,88	0,98	0,90	0,90	1,00	0,70	3 223
7	4 506 600	2 900	0,75	2 175	1,20	0,94	1,00	0,99	0,80	0,89	2 447
8	3 990 000	2 498	0,75	1 874	1,20	0,94	1,00	1,00	1,05	1,18	1 582
9	7 490 000	4 618	0,75	3 463	1,20	1,20	1,00	1,00	1,05	1,51	2 291
10	4 132 800	4 200	0,75	3 150	0,97	0,80	1,00	1,00	1,00	0,78	2 895
Celkem průměr										Kč/m ²	4 394
Minimum										Kč/m ²	1 582
Maximum										Kč/m ²	7 750
Výběrová směrodatná odchylka										Kč/m ²	2 020
Průměr bez směrodatné odchylky										Kč/m ²	2 373
Průměr se směrodatnou odchylkou										Kč/m ²	6 414
Jednotková tržní cena										Kč/m ²	4 390
Tržní cena stavebního pozemku										Kč	4 447 070
K1	Koeficient úpravy na velikost pozemku										
K2	Koeficient úpravy na polohu pozemku (atraktivnost lokality)										
K3	Koeficient úpravy na dopravní dostupnost pozemku										
K4	Koeficient úpravy na vybavenost pozemku										
K5	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší - horší)										
	Koeficient úpravy na pramen ceny: skutečná kupní cena: K = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší										
IO	Index odlišnosti		IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5)								
	Jednotková tržní cena oceňovaného pozemku se vypočte jako podíl jednotkové tržní ceny srovnávacího pozemku a indexu odlišnosti.										

6.3 ZAINVESTOVÁNÍ POZEMKU

V této kapitole se simuluje, že vybraný pozemek je pozemek určený k zastavění dle územního plánování a že není napojený na inženýrské sítě a vede k němu nezpevněná komunikace. U takto definovaného pozemku je zjištěna cena administrativní dle § 32 odst. 1 vyhlášky č. 3/2008 Sb. (tab. č. 13) a cena tržní porovnávací metodou (tab. č. 14).

Při stanovení ceny dle oceňovacích předpisů byly uplatněny, u položek vyjadřujících možnost napojení na inženýrské sítě a přístup po zpevněné komunikaci, srážky v maximální výši.

Tab. č. 13 – Stanovení administrativní ceny pozemku určeného k zastavění dle ÚP, bez IS a s nezpevněnou komunikací podle § 32 odst. 1 vyhlášky č. 3/2008 Sb.

Parcela číslo	991/9	
Druh pozemku	Plocha určená k zastavění dle ÚP	
Výměra	m ²	1 013
K _i (příloha č. 38) budova jednobytová		2,173
K _p (příloha č. 39) RD		1,761
ZC (§ 28 odst. 1 písm. c)	Kč/m ²	1 100
Počet obyvatel obce		370 592
Úprava podle přílohy č. 21		
Položka č. 1.1 (srážka do 20 %, přírážka do 80 %)	%	0
Položka č. 1.2 (srážka do 50 %, přírážka do 200 %)	%	200
Položka č. 1.3 (přírážka do 150 %)	%	0
Celkem položky z tabulky č. 1	%	200
Položka č. 2.1 (srážka do 10 %)	%	-10
Položka č. 2.2 (srážka do 5 %)	%	-5
Položka č. 2.3 (srážka do 7 %)	%	-7
Položka č. 2.4 (srážka do 8 %)	%	-8
Položka č. 2.5 (srážka do 5 %)	%	0
Položka č. 2.6 (srážka do 10 %)	%	0
Položka č. 2.7 (srážka do 4 %)	%	0
Položka č. 2.8.1 (srážka do 4 %)	%	0
Položka č. 2.8.2 (srážka do 5 %)	%	0
Položka č. 2.8.3 (srážka do 5 %)	%	0
Položka č. 2.9.1 (srážka do 5 %)	%	0

Položka č. 2.9.2 (srážka do 3 %)	%	0
Položka č. 2.9.3 (srážka do 3 %)	%	0
Položka č. 2.9.4 (srážka do 5 %)	%	0
Položka č. 2.9.5 (srážka do 25 %)	%	0
Položka č. 2.9.6 (srážka do 5 %)	%	0
Položka č. 2.10 (srážka do 25 %)	%	0
Položka č. 2.11 (přirážka do 10 %)	%	0
Celkem položky z tabulky č. 1	%	-30
ZC po úpravě položkami tab. č. 1	Kč/m ²	3 300
ZCU podle § 28 odst. 2, s K _i a bez K _p	Kč/m ²	5 019,63
ZCU podle § 28 odst. 2, s K _i a s K _p (min. 20,00 Kč/m ² – § 32 odst. 1)	Kč/m ²	8 839,57
Koeficient podle § 32 odst. 1		0,3
ZCU bez K _p a upravená koeficientem 0,3	Kč/m ²	1 505,89
ZCU s K _p a upravená koeficientem 0,3	Kč/m ²	2 651,87
Cena pozemku bez K _p	Kč	1 525 465,56
Cena pozemku s K _p	Kč	2 686 344,85
Celková cena bez K_p po zaokrouhlení (§ 46)	Kč	1 525 470
Celková cena s K_p po zaokrouhlení (§ 46)	Kč	2 686 340

Tab. č. 14 – Stanovení tržní ceny pozemku určené k zastavění dle ÚP bez IS a zpevněné komunikace porovnávací metodou

Číslo pozemku	Lokalita	Výměra pozemku [m ²]	Druh pozemku	Dostupnost	Inženýrské sítě	Jiné
Oceň. pozemek	Medlánky	1 013	pozemek určený k zastavění	nezpevněná komunikace	ve vzdálenosti 200 m	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
1	Bystrc	890	pro bydlení	příjezdová cesta je u pozemku	u pozemku je přípojka elektřiny, ostatní sítě jsou vzdáleny cca 200 m	
2	Ivanovice	1 060	pro bydlení	příjezdová obecní komunikace, MHD	plyn, elektřina a kanalizace na hranici pozemku, voda do 40 m	
3	Ivanovice	4 006	pro bydlení	dobrá dostupnost	sítě u pozemku	
4	Jundrov	1 325	pro bydlení	z obou stran vybetonovaná cesta, MHD	u pozemku jsou veškeré IS	
5	Komín	400	pro bydlení	komunikace na hranici pozemku	na hranici pozemku	

Číslo pozemku	Lokalita	Výměra pozemku [m ²]	Druh pozemku	Dostupnost	Inženýrské sítě	Jiné
6	Řečkovice	500	pro bydlení	zastávka MHD 5 min	na hranici pozemku	
7	Obřany	916	pro bydlení	asfaltová komunikace	na pozemky bude přiveden plyn, elektřina 230/400V, splašková kanalizace, obecní vodovod, vše ukončeno revizní šachtou	na jaře 2010 kompletně zasítovaná
8	Ořešín	1 093	pro bydlení	komunikace bude vybudována	budou vybudovány	vybudování IS a komunikace 400 000 Kč
9	Útěchov	481	pro bydlení	MHD	na hranici pozemku: voda z místního zdroje, plyn individuální, kanalizace, elektřina 230V	
10	Útěchov	2 400	pro bydlení	asfaltová komunikace	na hranici pozemku, kanalizace cca 100 m od pozemku	

Číslo pozemku	Cena srovnávacího pozemku požadovaná [Kč]	Jednotková tržní cena srovnávacího pozemku [Kč/m ²]	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukci na pramen ceny [Kč/m ²]	K1	K2	K3	K4	K5	IO	Jednotková tržní cena oceňovaného pozemku [Kč/m ²]
(1)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)	(18)
1	2 759 000	3 100	0,75	2 325	0,88	0,94	1,30	1,25	1,00	1,34	1 732
2	3 816 000	3 600	0,75	2 700	1,05	0,92	1,30	1,95	1,00	2,44	1 106
3	14 021 000	3 500	0,75	2 625	1,20	0,92	1,30	2,00	1,00	2,87	915
4	4 300 000	3 245	0,75	2 434	1,20	1,00	1,30	2,00	1,00	3,12	780
5	1 400 000	3 500	0,75	2 625	0,80	0,98	1,30	2,00	1,00	2,04	1 288
6	1 990 000	3 980	0,75	2 985	0,80	0,96	1,30	2,00	1,00	2,00	1 495
7	2 702 200	2 950	0,75	2 213	0,90	0,85	1,30	1,10	1,00	1,10	2 013
8	3 497 600	3 200	0,75	2 400	1,08	0,80	1,00	1,10	1,00	0,95	2 528
9	1 750 000	3 638	0,75	2 729	0,80	0,80	1,30	2,00	1,00	1,66	1 640
10	8 400 000	3 500	0,75	2 625	1,20	0,80	1,30	1,88	1,00	2,34	1 122
Celkem průměr										Kč/m ²	1 462
Minimum										Kč/m ²	780
Maximum										Kč/m ²	2 528
Výběrová směrodatná odchylka										Kč/m ²	508
Průměr bez směrodatné odchylky										Kč/m ²	954
Průměr se směrodatnou odchylkou										Kč/m ²	1 970
Jednotková tržní cena										Kč/m ²	1 460
Tržní cena pozemku určené k zastavění dle ÚP										Kč	1 478 980
K1	Koeficient úpravy na velikost pozemku										
K2	Koeficient úpravy na polohu pozemku (atraktivnost lokality)										
K3	Koeficient úpravy na dopravní dostupnost pozemku										
K4	Koeficient úpravy na vybavenost pozemku										
K5	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší - horší)										
	Koeficient úpravy na pramen ceny: skutečná kupní cena: K = 1,00, u inzercí přiměřeně nižší										
IO	Index odlišnosti		IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5)								
	Jednotková tržní cena oceňovaného pozemku se vypočte jako podíl jednotkové tržní ceny srovnávacího pozemku a indexu odlišnosti.										

V tabulce č. 15 je vypočteno, kolik by stálo napojení na inženýrské sítě (vzdálenost cca 200 m) a vybudování zpevněné komunikace šířky 7,5 m a délky 200 m. Náklady v Kč za 1 bm jsou čerpány z internetové prezentace Ústavu územního rozvoje, Ministerstva pro místní rozvoj (zdroj [14]).

Tab. č. 15 – Zainvestování pozemku

Položka	Materiál	Cena [Kč/m]	Délka vedení [m]	Cena [Kč]
Zásobování vodou	plastikové, DN 40	863	200	172 600
Zásobování elektřinou	kabel Al 16 mm ² v zemi	308	200	61 600
Kanalizace	plastikové, DN 150	2 781	200	556 200
Zásobování plynem	DN 40	687	200	137 400
Celkem IS				927 800
Položka	Materiál	Cena [Kč/m²]	Plocha [m²]	Cena [Kč]
Komunikace	tuhá vozovka, tl. 36 cm, šířka 7,5 m a délka 200 m	1 200	1 500	1 800 000
Celkem IS + komunikace				2 727 800

Ceny nezainventovaného pozemku, navýšené o cenu za napojení na inženýrské sítě a vybudování komunikace, jsou porovnány s cenami pozemku již zainventovaného (viz vyhodnocení v kapitole 6.4).

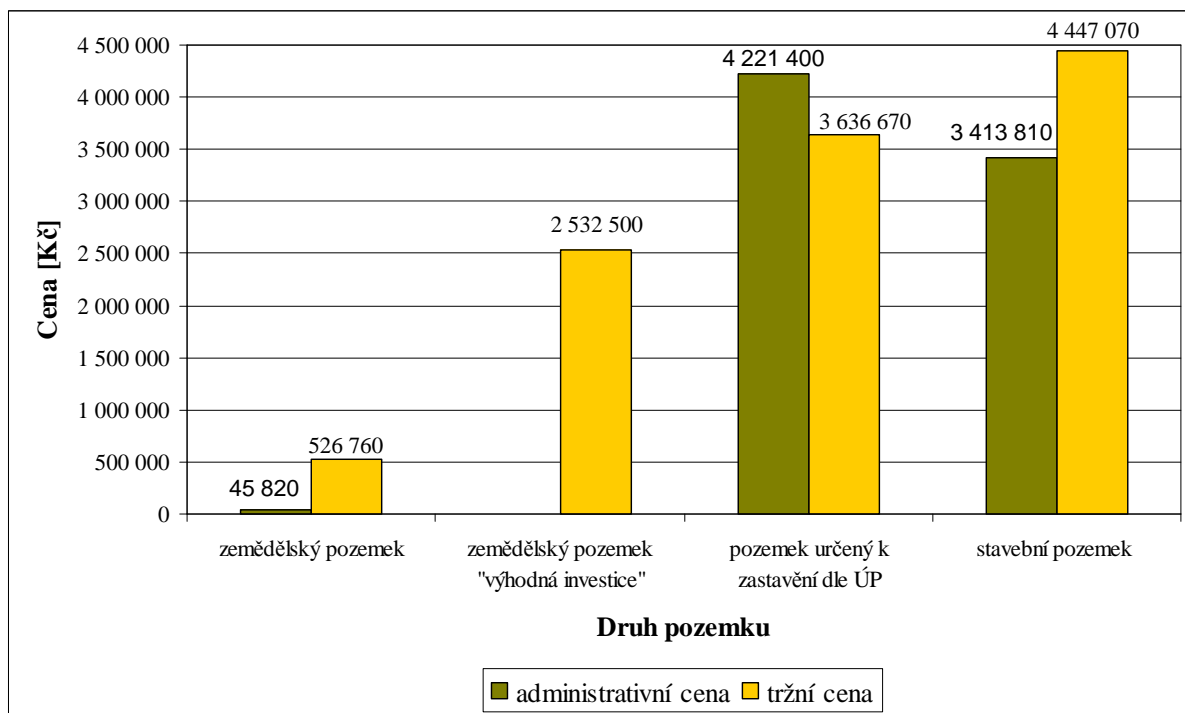
VYHODNOCENÍ

V této kapitole jsou zrekapitulovány výsledky z kapitoly 6. Vyhodnocení je prezentováno formou tabulek a grafů s příslušnými komentáři.

V tabulce č. 16 a v grafu č. 1 jsou shrnuty zjištěné administrativní a tržní ceny pozemků. Tržní ceny pozemků jsou vyšší než administrativní ceny, výjimkou je pozemek určený k zastavění dle ÚP (viz níže). Pravděpodobnou příčinou je zdroj informací, tj. databáze realitních serverů, které cenu navyšují především proto, že poptávka po pozemcích jakéhokoliv využití převyšuje jejich nabídku.

Tab. č. 16 – Rekapitulace cen pozemků

Druh pozemku	Cena [Kč]	
	administrativní	tržní
zemědělský pozemek	45 820	587 540
zemědělský pozemek – „výhodná investice“	-	2 816 140
pozemek určený k zastavění dle ÚP	4 221 400	3 636 670
stavební pozemek	3 413 810	4 447 070

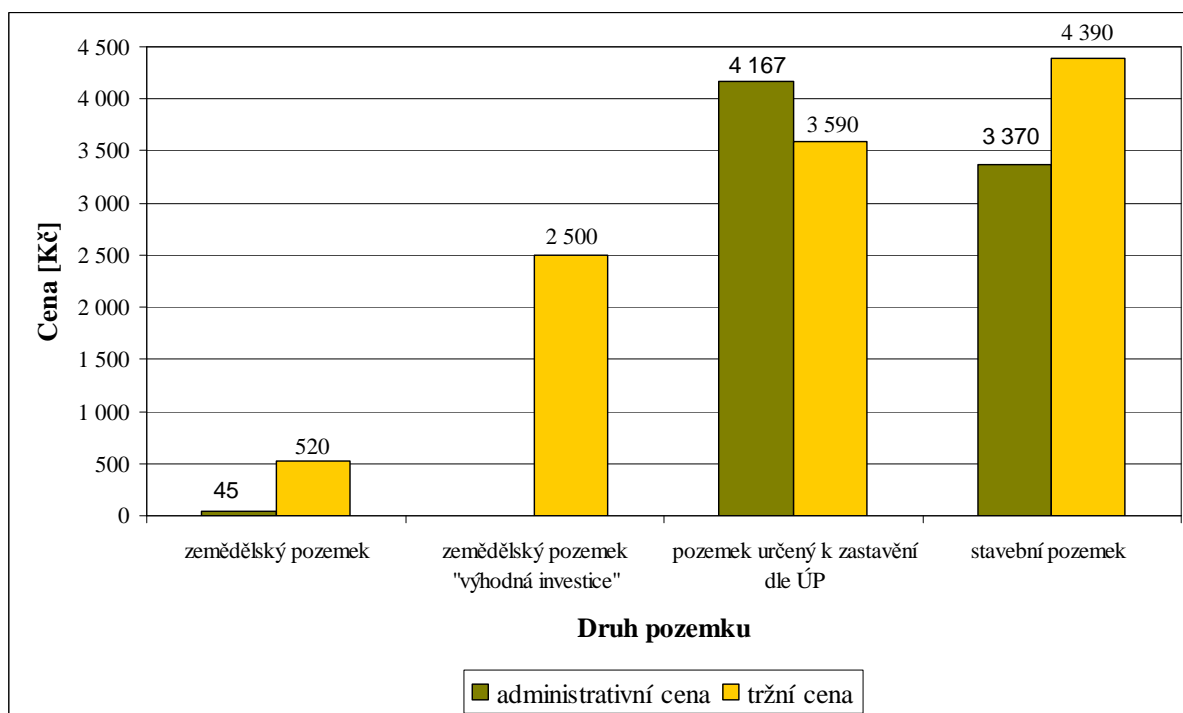


Graf č. 1 – Administrativní a tržní ceny pozemků

V tabulce č. 17 a grafu č. 2 jsou uvedeny jednotkové ceny pozemků. Jednotková administrativní cena stavebního pozemku (zjištěná na základě cenové mapy) by měla odpovídat tržní ceně stavebního pozemku získané srovnáním s obdobnými cenami inzerovanými na realitních serverech. Jelikož cenová mapa je vytvořena na základě rozboru a vyhodnocení existujícího vzorku realizovaných prodejů pozemků, je tedy zřejmé, že v inzerci se objevují ceny vyšší, než jaké jsou při prodeji dosaženy.

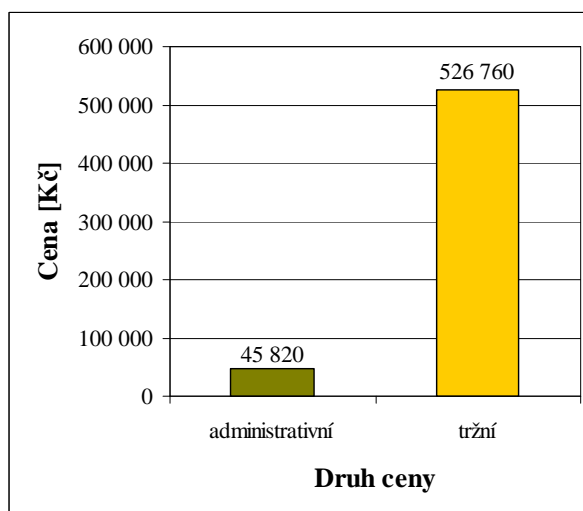
Tab. č. 17 – Rekapitulace jednotkových cen pozemků

Druh pozemku	Cena [Kč]	
	administrativní	tržní
zemědělský pozemek	45	580
zemědělský pozemek – „výhodná investice“	-	2 780
pozemek určený k zastavění dle ÚP	4 167	3 590
stavební pozemek	3 370	4 390



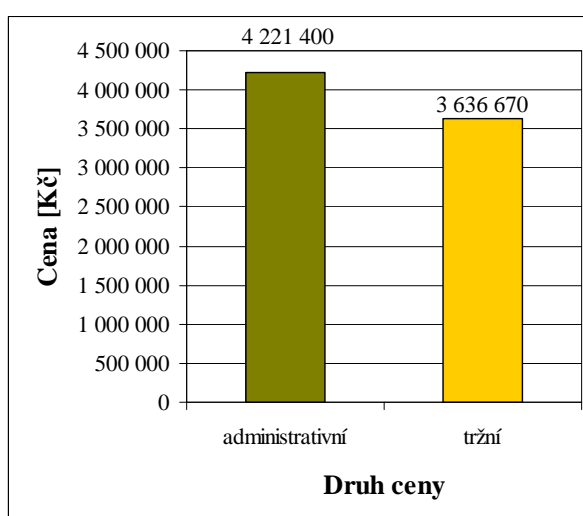
Graf č. 2 – Jednotkové ceny pozemků

V grafu č. 2 jsou srovnány ceny zemědělského pozemku. Tržní cena pozemku je výrazně vyšší. Pravděpodobným důvodem je, že ceny pozemků uváděné v realitních serverech již v sobě zahrnují navýšení spojené s výhledovou změnou územního plánu. Tedy neoceňují pozemek jen jako zemědělský, ale i jako možnou investici do budoucna.



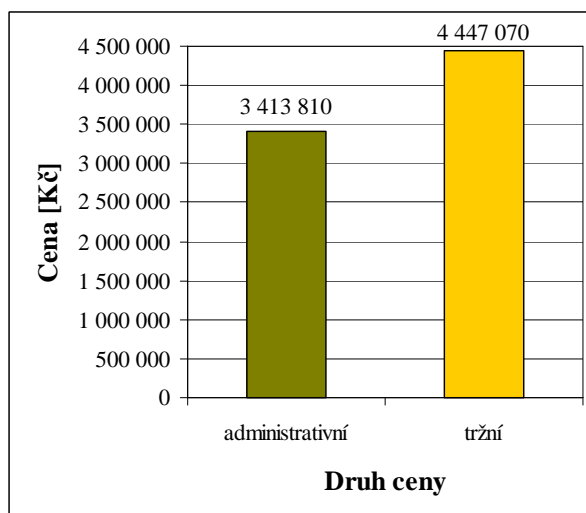
Graf č. 3 – Ceny zemědělského pozemku

Srovnání cen pozemků určených k zastavění dle ÚP je v grafu č. 4. Administrativní cena převyšuje cenu tržní. Pravděpodobnou příčinou je, že u administrativní ceny se uvažuje dle přílohy 21 odst. 1 plná výše přírážky, tedy 200 %, i když katastrální území Medlánky je spíše okrajovou částí města Brna.



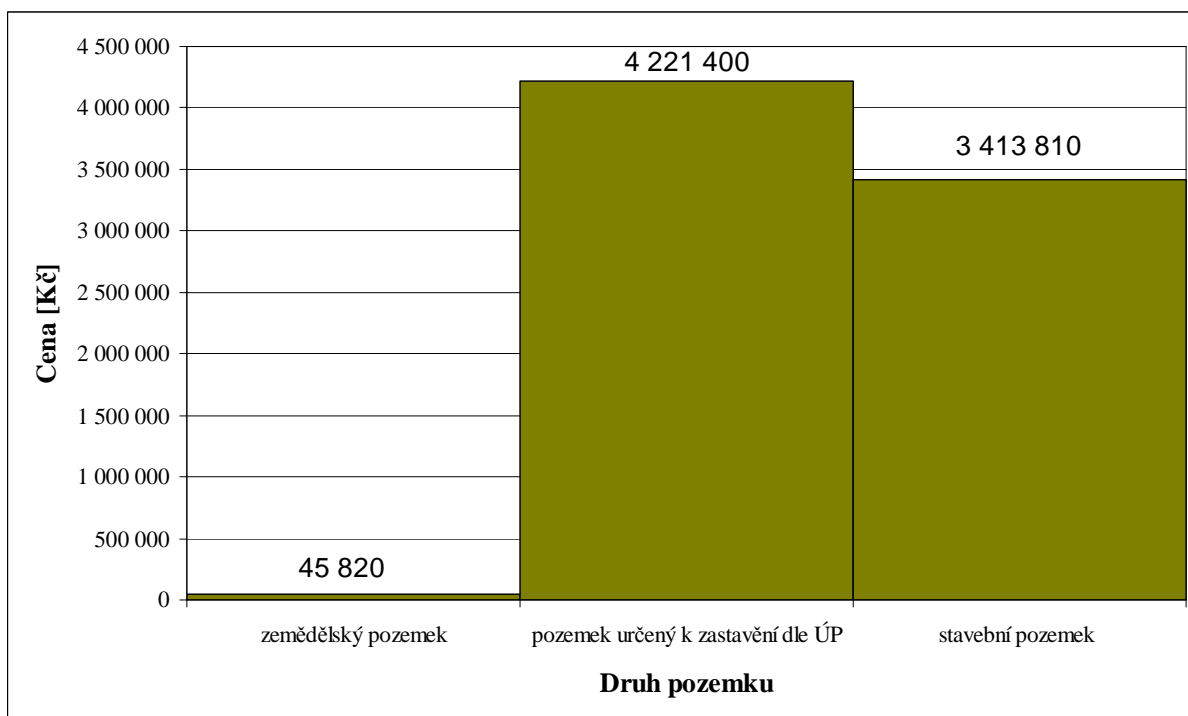
Graf č. 4 – Ceny pozemku určeného k zastavění dle ÚP

V grafu č. 5 jsou uvedeny ceny stavebních pozemků. Zde je opět cena administrativní nižší než cena tržní.



Graf č. 5 – Ceny stavebního pozemku

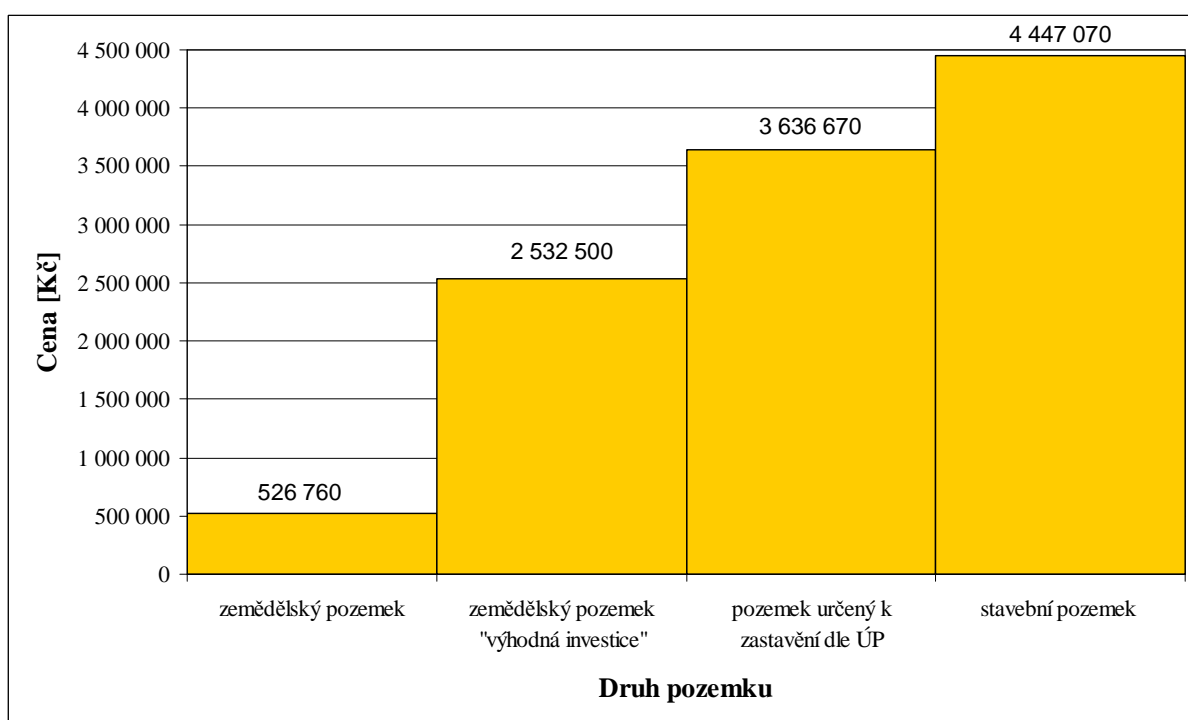
Administrativní ceny pozemku jsou znázorněny v grafu č. 6. Cena pozemku určeného k zastavění zde převyšuje cen pozemku stavebního. Pravděpodobně kvůli vysoké polohové přírážce.



Graf č. 6 – Administrativní ceny pozemků

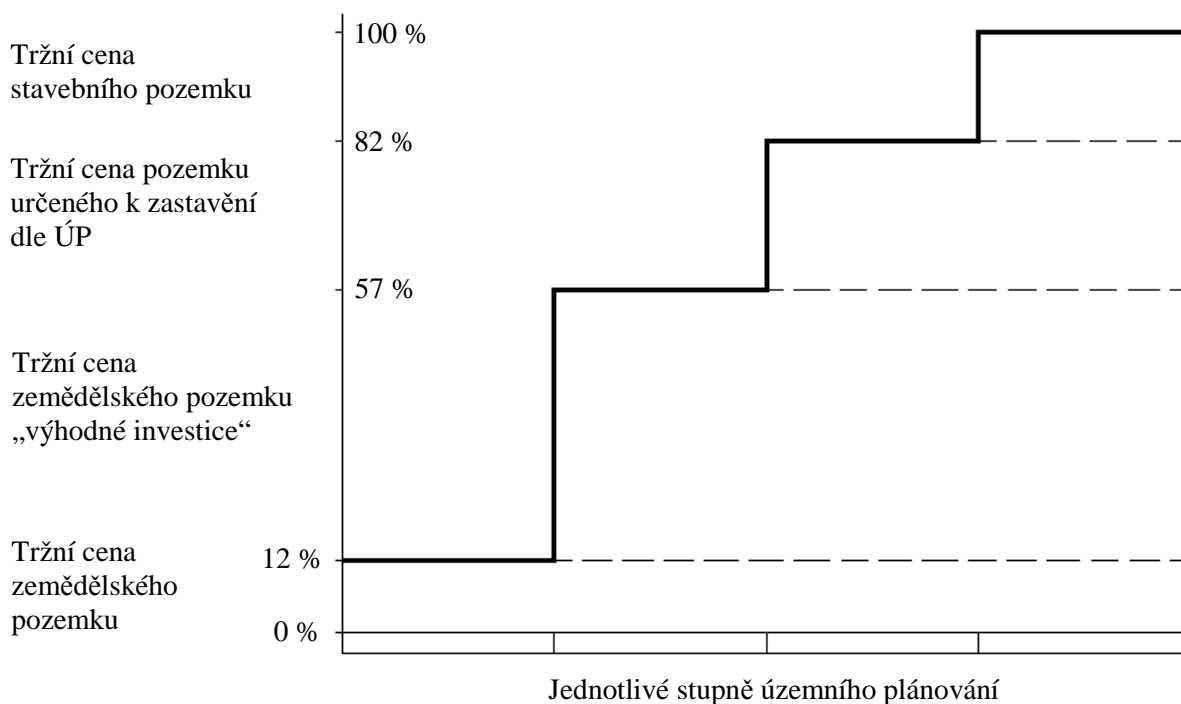
V grafu č. 7 jsou znázorněny tržní ceny. V tomto případě je jasně zřetelné, jak jednotlivé stupně územního plánování způsobují navýšení ceny pozemku. Po zemědělských pozemcích je nejnižší poptávka, proto i cena dosahuje nejnižších hodnot. Cena zemědělského pozemku určeného pro výstavbu stoupá s tím, jak se přibližuje skutečná realizace stavby.

Ve druhém sloupci je zemědělský pozemek realitními servery nazývaný velmi výhodnou investicí, a to kvůli plánované brzké změně na pozemek stavební. Cena takového pozemku dosahuje hodnot mezi ryze zemědělským pozemkem a pozemkem určeným k zastavění dle územního plánu. Jedná se o tzv. fámou, protože pozemek je stále veden jako zemědělský a změna na pozemek stavební může nastat v dlouhodobém horizontu anebo vůbec.



Graf č. 7 – Tržní ceny pozemků

V grafu č. 8 je znázorněno, jak se vyvíjí cena v závislosti na stupni územního plánování. Z grafu lze odečíst, že nejvyšší procentuální nárůst ceny je mezi ryze zemědělským pozemkem a pozemkem, který je realitními servery nabízený jako velmi výhodná investice. Dále je zřejmé, že tento graf koresponduje s teorií (viz kapitola 5).



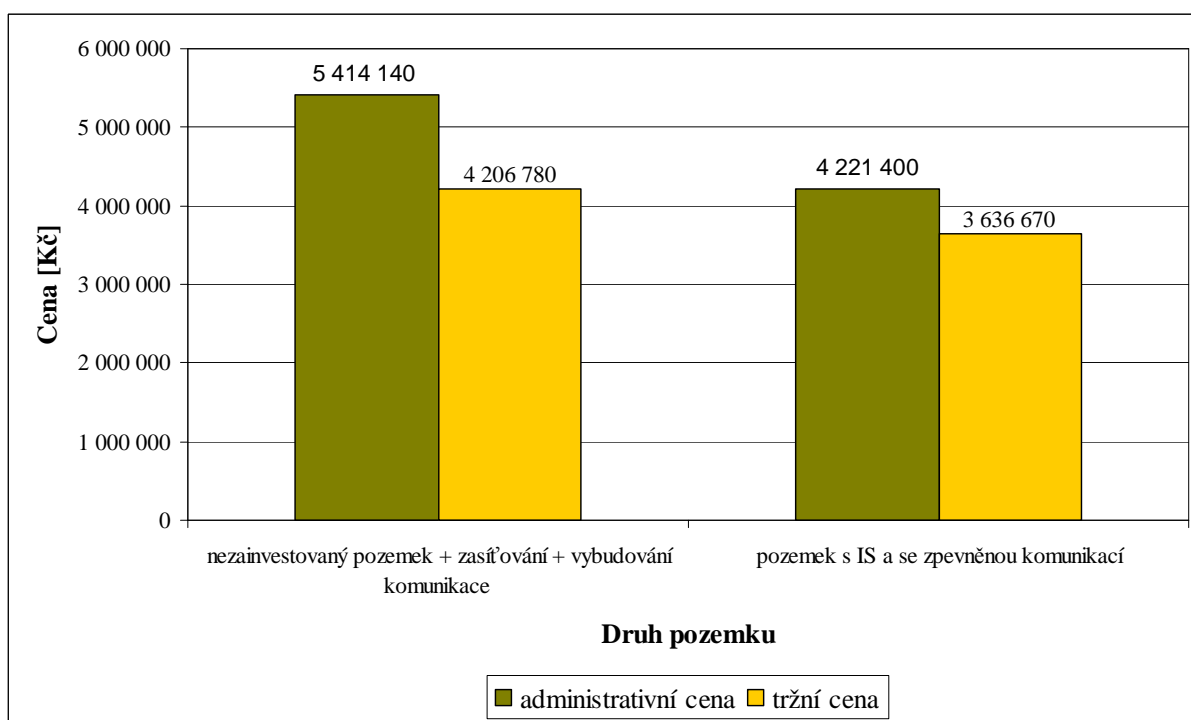
Graf č. 8 – Vývoj ceny pozemků v závislosti na stupni územního plánování

6.4 VYHODNOCENÍ ZAINVESTOVÁNÍ POZEMKU

V tabulce č. 18 a grafu č. 8 je porovnáno, jak se projeví zainvestování pozemku na jeho ceně. Ekonomičtější varianta je koupě již zasíťovaného pozemku se zpevněnou komunikací, než levnějšího pozemku, který bude ještě zapotřebí napojit na inženýrské sítě a ke kterému se teprve bude vybudovávat zpevněná komunikace. Výhodnost této varianty byla zjištěna u ceny administrativní i tržní.

Tab. č. 18 – Vyhodnocení zainvestování pozemku

Cena [Kč]	Pozemek bez IS a s nezpevněnou komunikací	IS	Komunikace	Celkem	Pozemek s IS a se zpevněnou komunikací
administrativní	2 686 340	927 800	1 800 000	5 414 140	4 221 400
tržní	1 478 980	927 800	1 800 000	4 206 780	3 636 670



Graf č. 9 – Vyhodnocení zainvestování pozemku

ZÁVĚR

V práci je demonstrováno, jak stupeň územního plánování ovlivňuje cenu pozemku ve vybrané lokalitě.

Nejnižších cen dosahuje pozemek zemědělský. Jakmile se rozhodne, že takovýto pozemek bude určen pro výstavbu, jeho cena začne stoupat s tím, jak se přibližuje skutečná realizace stavby.

Nárůst tržní ceny zemědělského pozemku oproti pozemku určenému k zastavění dle územního plánu je výrazně vyšší než nárůst mezi pozemkem určeným k zastavění a stavebním pozemkem. Toto vedlo k rozdělení databáze na 4 části oproti plánovaným třem. Mezistupněm se stal zemědělský pozemek podléhající tzv. fámě o jeho blízké změně na pozemek stavební.

Při porovnání ceny pozemku napojeného na inženýrské sítě a se zpevněnou komunikací s pozemkem, který toto postrádá, bylo zjištěno, že zainvestování pozemku až po jeho koupi výrazně navýší náklady na jeho pořízení.

Zjištěné poznatky jsou v souladu s teorií, která byla popsána v úvodní části.

Samotná případová studie, zpracovaná pro konkrétní lokalitu a daný časový úsek, se dá na základě získaných výsledků považovat za uzavřenou. Avšak tato studie může být součástí zmapování vlivu územního plánování na ceny pozemků celého města, kraje či státu. Popřípadě je také možné posoudit vliv územního plánování v dané lokalitě v jiném časovém období.

SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

LITERATURA

- [1] BRADÁČ, A. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přeprac. a doplň. vyd. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s. r. o., Brno, 2009. 753 str. ISBN 978-80-7204-630-0.

PRÁVNÍ PŘEDPISY

- [2] Česká republika. Obecně závazná vyhláška č. 22/2009, kterou se vydává Cenová mapa stavebních pozemků statutárního města Brna č. 8 : Příloha. *Dokumenty řízení města Brna*. 2009. Dostupný také z WWW:
<<http://www.dokumenty.bрно.cz/main/dokumenty/index.php?dokument=1>
- [3] Česká republika. Vyhláška č. 3/2008 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška). *Sbírka zákonů*. 2008, částka 2/2008, s. 42.
- [4] Česká republika. Vyhláška č. 499/2006 Sb. o dokumentaci staveb. *Sbírka zákonů*. 2006, částka 163/2006, s. 6872.
- [5] Česká republika. Vyhláška č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. *Sbírka zákonů*. 2006, částka 163/2006, s. 6911.
- [6] Česká republika. Vyhláška č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území. *Sbírka zákonů*. 2006, částka 163/2006, s. 6953.
- [7] Česká republika. Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku). *Sbírka zákonů*. 1997, částka 54/1997, s. 2868.
- [8] Česká republika. Zákon č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). *Sbírka zákonů*. 2006, částka 63/2006, s. 2226.
- [9] Česká republika. Zákon č. 344/1992 Sb. o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon). *Sbírka zákonů*. 1992, částka 72/1992, s. 1981.

INTERNETOVÉ ZDROJE

- [10] *Brno : Mapy* [online]. 2009, 23.02.2010 [cit. 2010-05-16]. Mapy – GIS.
Dostupné z WWW:
<http://gis.brno.cz/tms/html/cenova_mapa/index.php?client_type=map_html>.
- [11] *Brno-Medl%C3%A1nky*. In *Wikipedia : the free encyclopedia* [online].
St. Petersburg (Florida) : Wikipedia Foundation, 2006-08-29, last modified
on 2010-05-16 [cit. 2010-05-16].
Dostupné z WWW: <<http://cs.wikipedia.org/wiki/Brno-Medl%C3%A1nky>>.
- [12] *Český úřad zeměměřický a katastrální* [online]. c 2004 [cit. 2010-05-16].
Dostupné z WWW: <<http://www.cuzk.cz/>>.
- [13] *Mapy.cz* [online]. c 1996 [cit. 2010-05-16].
Dostupné z WWW: <<http://www.mapy.cz/>>.
- [14] POLEŠÁKOVÁ, M. Průměrné ceny dopravní a technické infrastruktury - aktualizace
2009. *Ediční řada VESNICE* [online]. 2009, svazek 12, [cit. 2010-05-16].
Dostupný z WWW: <<http://www.uur.cz/default.asp?ID=900>>.
- [15] *Sreality.cz* [online]. c 1996 [cit. 2010-05-16].
Dostupné z WWW: <<http://www.sreality.cz/>>.
- [16] *STING Reality* [online]. c 1997 [cit. 2010-05-16].
Dostupné z WWW: <<http://www.rksting.cz/>>.

SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK A SYMBOLŮ

ÚP	–	územní plán
ÚR	–	územní rozhodnutí
IS	–	inženýrské sítě
RD	–	rodinný dům
MHD	–	městská hromadná doprava
CP	–	celková plocha
BPEJ	–	bonitovaná půdně ekologická jednotka
TTP	–	trvale travní porost

SEZNAM PŘÍLOH

- Příloha A: Informace o parcele, (zdroj [12])
- Příloha B: Výřez z katastrální mapy, (zdroj [12])
- Příloha C: Výřez z územního plánu města Brna, (zdroj [10])
- Příloha D: Výřez z cenové mapy stavebních pozemků statutárního města Brna č. 8, (zdroj [10])
- Příloha E: Mapy sídliště V Újezdech, (zdroj [13])
- Příloha F: Grubbsův test

Příloha A: Informace o parcele

Informace o parcele

Parcelní číslo:	991/9
Výměra [m ²]:	1013
Katastrální území:	Medlánky 611743
Číslo LV:	1428
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	STEP1000,V.S.42
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	orná půda

Vlastník, jiný oprávněný

Vlastnické právo

Jméno	Adresa	Podíl
REKO a.s.	třída Kpt. Jaroše 1845/26, Brno, Černá Pole, 602 00	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
20610	1013

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení

Jiné zápisy

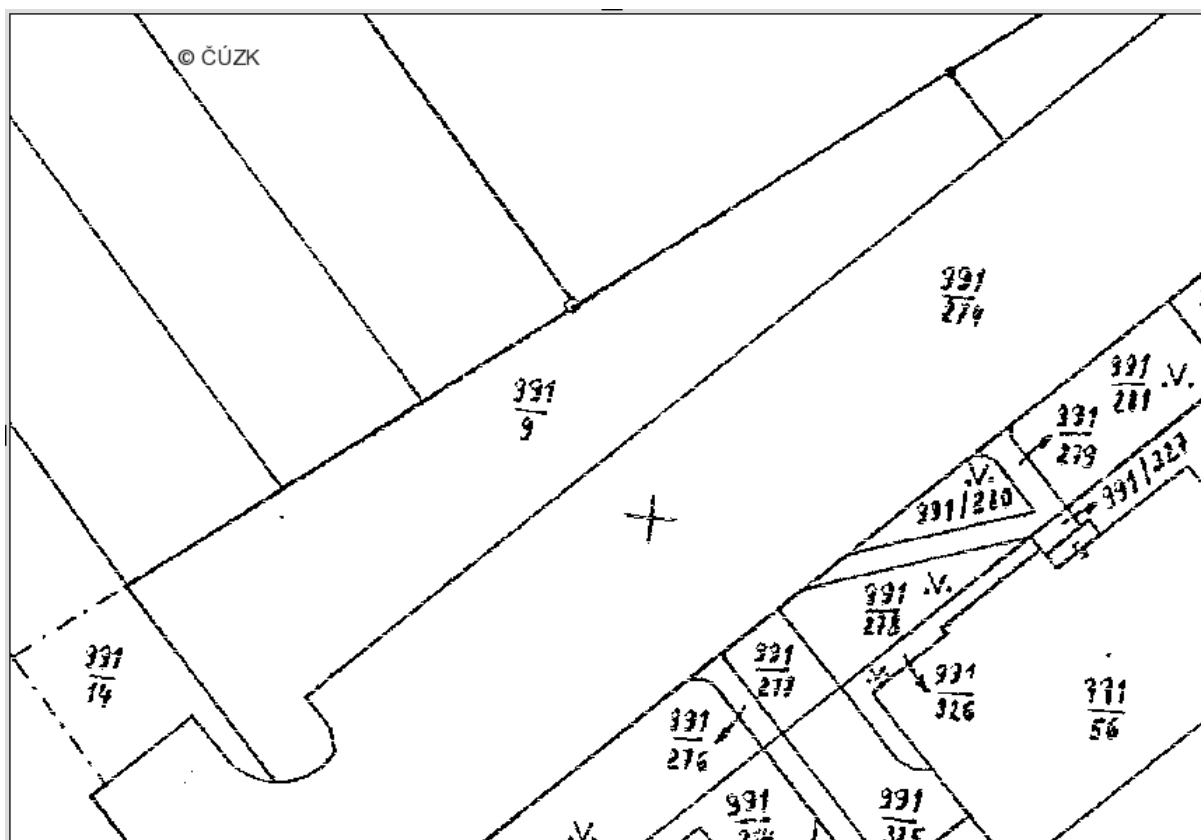
Nejsou evidovány žádné jiné zápisy

Zobrazené údaje mají informativní charakter.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město](#)

Platnost k 16.05.2010 09:08:02

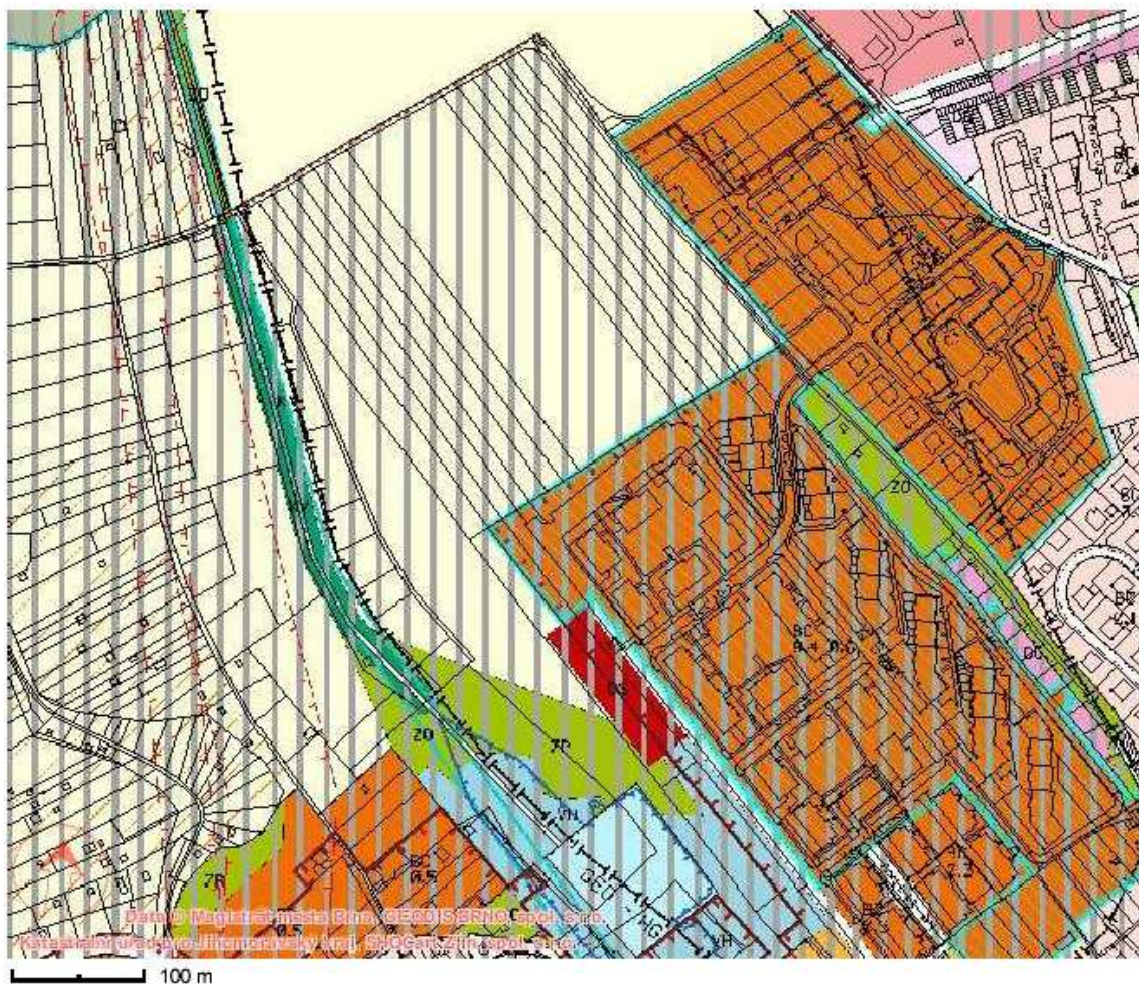
Příloha B: Výřez z katastrální mapy



Příloha C: Výřez z územního plánu města Brna

Územní plán města Brna 1994 - Plán využití území

Aktualizovaný stav k: 31.1.2007
Podklad: Digitální mapa města Brna 2006.



Informace

Funkční plochy	
druh plochy	stavební
stabilita	návrhová
název funkce	bydlení
funkční typ	čisté bydlení
index podlažní plochy	0,6
výměra [m ²]	168651
regulativy	BC

Vytištěno: 16. 5. 2010

ÚZEMNÍ PLÁN MĚSTA BRNA 1994 - PLÁN VYUŽITÍ ÚZEMÍ

LEGENDA

strana 1

K VÝKLADU LEGENDY JE NUTNÉ POUŽÍT TEXT OBECNĚ ZÁVAZNÉ VYHLÁŠKY Č. 2/2004 O ZÁVAZNÝCH ČÁSTECH ÚZEMNÍHO PLÁNU, VE ZNĚNÍ POZDEJŠÍCH PŘEDPISŮ.

PLOCHY STAVEBNÍ

stáb. návr.	funkce, funkční typy
PLOCHY BYDLENÍ	
BP BP	PLOCHY PŘEDMĚSTSKÉHO BYDLENÍ
BC BC	PLOCHY ČISTÉHO BYDLENÍ
BD BD	PLOCHY VŠEOBECNÉHO BYDLENÍ
SMÍŠENÉ PLOCHY	
SD SD	SMÍŠENÉ PLOCHY OBCHODU A SLUŽEB
SV SV	SMÍŠENÉ PLOCHY VÝROBY A SLUŽEB
SJ SJ	JÁDROVÉ (J. SMÍŠENÉ PLOCHY CENTRÁLNÍHO CHARAKTERU)
PLOCHY PRACOVNÍCH AKTIVIT	
PV PV	PLOCHY PRO VÝROBU
PP PP	PLOCHY PRO PRŮMYSL
PZ PZ	PLOCHY PRO ZEMĚDĚLSKOU VÝROBU
PL PL	PLOCHY PRO LESNICKOU VÝROBU
R R	ZVLÁŠTNÍ PLOCHY PRO REKREACI
N N	OSTATNÍ ZVLÁŠTNÍ PLOCHY
PLOCHY PRO VEŘEJNOU VYBAVENOST	
OV OV	VEŘEJNÁ SPRÁVA
OK OK	KULTURA
OP OP	SOCIÁLNÍ PÉČE
OZ OZ	ZDRAVOTNICTVÍ
OS OS	ŠKOLSTVÍ
OH OH	HASKY
OA OA	ARMÁDA
OB OB	POLICIE
PLOCHY PRO TECHNICKOU VYBAVENOST	
TV TV	VODOVOD
TK TK	KANALIZACE
TE TE	ELEKTŘINA
TP TP	PLYN
TT TT	TEPLO
TS TS	SPOJE
TD TD	LKVIDACE ODPADŮ
PLOCHY PRO DOPRAVU	
DH DH	HROMADNÁ OSOBNÍ DOPRAVA (vč. technického zázemí)
DA DA	SLUŽBY PRO AUTOMOBILOVOU DOPRAVU
DP DP	VÝZNAMNÁ PARKOVIŠTĚ
DPR DPR	PARKOVIŠTĚ TYPU "PARK AND RIDE"
DG DG	HROMADNÉ OSTAŤNÉ A PARKOVACÍ GARÁŽE
DL DL	LETECKÁ DOPRAVA
+	LETECKÁ DOPRAVA INTEGROVANÁ V JINÝCH FUNKCÍCH
	TĚLESA DOPRAV STAVEB (násypy, zářezy, atd.), REZERVY PLOCH PRO DOPRAVU A ČÁSTI ÚZEMÍ, VE KTERÝCH BUDE NUTNO UPŘESNIT DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ

stáb. návr.	funkce, funkční typy, trasy
	PLOCHY KOMUNIKACE A PROSTRANSTVÍ MÍSTNÍHO VÝZNAMU
	ŽELEZNIČNÍ DOPRAVA včetně zařízení kontejnerové a kombinované dopravy a nákladového přepravního uzlu
PLOCHY NESTAVEBNÍ - VOLNÉ	
PLOCHY KRAJINNÉ ZELENĚ	
KV KV	PLOCHY KRAJINNÉ ZELENĚ VŠEOBECNÉ
KR KR	PLOCHY KRAJINNÉ ZELENĚ REKREAČNÍ
PLOCHY MĚSTSKÉ ZELENĚ	
ZP ZP	PLOCHY PARKŮ
ZR ZR	PLOCHY REKREAČNÍ ZELENĚ
ZO ZO	PLOCHY OSTATNÍ MĚSTSKÉ ZELENĚ
ZH ZH	PLOCHY HRBITOVŮ
	ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND (ZPF)
	POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA (PUPFL)
	PLOCHY S OBJEKTY PRO INDIVIDUÁLNÍ REKREACI
VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ PLOCHY	
	VODNÍ PLOCHY
VH VH	VODOHOSPODÁŘSKÉ PLOCHY
PT PT	PLOCHY PRO TĚŽBU
USPOŘÁDÁNÍ DOPRAVY	
TRASY PRO ŽELEZNIČNÍ DOPRAVU	
	ŽELEZNIČNÍ TRATĚ
	VLEČKY
TRASY PRO MĚSTSKOU HROMADNOU DOPRAVU	
	TRASY KOLEJOVÉHO SYSTÉMU MHD
	PODPOVRCHOVÉ ÚSEKY KOLEJOVÉHO SYSTÉMU MHD
	PROSTOROVÁ REZERVA PRO SEVEROJÍŽNÍ KOLEJOVÝ DIAMETR ZAPOJENÝ DO PŘEROVSKÉ TRATIS PODPOVRCHOVOU STANICI
	ÚZEMNÍ OCHRANA PRO TRASU SEVEROJÍŽNÍHO KOLEJOVÉHO DIAMETRU ZAPOJENÉHO DO BŘECLAVSKÉ TRATIS PODPOVRCHOVOU STANICI
	PODPOVRCHOVÁ STANICE
TRASY PRO AUTOMOBILOVOU DOPRAVU	
	KOMUNIKACE DÁLNIČNÍHO TYPU
	RYCHLOSTNÍ KOMUNIKACE
	SBĚRNÉ KOMUNIKACE SE 4 A VÍCE JÍZDNÍMI PRUHY
	SBĚRNÉ KOMUNIKACE SE 2 NEBO 3 JÍZDNÍMI PRUHY
	MĚSTSKÉ TRIDY
	PODPOVRCHOVÉ ÚSEKY KOMUNIKACÍ
	RÁMPY MIMOÚROVNĚVÝCH KŘÍŽOVATEK































LEGENDA

strana 2

K VÝKLADU LEGENDY JE NUTNÉ POUŽÍT TEXT OBECNĚ ZÁVAZNĚ VYHLÁŠKY Č. 2/2004 O ZÁVAZNÝCH ČÁSTECH ÚZEMNÍHO PLÁNU, VE ZNĚNÍ POZDEJŠÍCH PŘEDPISŮ.

označení charakteristika ochranného režimu

OCHRANNÉ REŽIMY

	CHRÁNĚNÁ ÚZEMÍ VYUŽITELNÝCH PŘÍRODNÍCH ZDROJŮ
	STUDÁNKY S OCHRANNÝM PÁSMEM
	ART. VRT
	ART. VRT
	ART. VODY
	VYMEZENÉ ÚZEMÍ S OCHRANOU ARTÉZSKÝCH VOD
	MON. VRT
	MONITOROVACÍ VRT - SKLÁDKY
	CHRÁNĚNÁ ÚZEMÍ PŘÍRODY KRAJINY A ZELENĚ
	BIOCENTRUM ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY KRAJINY
	BIOKORIDOR ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY KRAJINY
	BIOCENTRUM URBÁNNÍ
	BIOKORIDOR URBÁNNÍ
	VOLNÉ PLOCHY SE ZVLÁŠTNÍM REŽIMEM
	REKREAČNÍ OBLASTI
	OCHRANNÉ PÁSMO VEŘEJNÉHO POHŘEBIŠTĚ (od hranice návrhové plochy veřejného pohřebiště)
	OCHRANNÁ PÁSMA HLAVNÍCH TRAS INŽENÝRSKÝCH SÍTÍ (stanovených ve smyslu příslušných technických předpisů)
	PLYNOVODŮ VTL A VVTL
	ELEKTRICKÝCH VEDENÍ VN A VVN
	TEPELNÝCH NAPÁJEČŮ (REZERVA PRO OBOHVNAT Z JADERNÉ ELEKTRARNY DUKOVANY)
	OSTATNÍ OCHRANNÁ PÁSMA
	OCHRANA ZÁJMŮ OBRANY STÁTU A CO
	OBLASTI EKOLOGICKÝCH LIMITŮ A RIZIK
	OBLASTI PROKÁZANÉ A MOŽNÉ KONTAMINACE PODZEMNÍCH VOD
	OBLASTI SKLÁDEK
	OBLASTI BÝVALÝCH SKLÁDEK
	OBLAST SLOŽITÝCH GEOLOGICKÝCH A HYDROGEOLOGICKÝCH POMERŮ
	REŽIM DOČASNÉHO VYUŽITÍ VŠECH STAVAJÍCÍCH PLOCH ŽELEZNIČE
	OCHRANA KORDORU TRATÍ VYSOKÝCH RÝCHLOSTÍ
	OCHRANNÉ PÁSMO DÁLNIČE

MÍRA STAVEBNÍHO VYUŽITÍ





0,6
(0,5-1,2)
Index podlažní plochy (IPP) je určen vždy jako maximální o v uvedených případech i jako minimální přípustný počet m² hrubé podlažní plochy na 1 m² základní funkční plochy

označení charakteristika limitu

LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

	CHRÁNĚNÁ ÚZEMÍ VYUŽITELNÝCH PŘÍRODNÍCH ZDROJŮ
	VODNÍ ZDROJE
	OCHRANNÉ PÁSMO PŘEHRADY (S POPISEM)
	LOŽISKA NEROSTNÝCH SUROVIN
	DOBÝVACÍ PROSTORY NEROSTNÝCH SUROVIN
	CHRÁNĚNÁ ÚZEMÍ PŘÍRODY KRAJINY A ZELENĚ
	ZVLÁŠTĚ CHRÁNĚNÁ ÚZEMÍ
	REGISTROVANÝ VÝZNAMNÝ KRAJINNÝ PRVEK
	VÝZNAMNÝ KRAJINNÝ PRVEK
	PŘÍRODNÍ PARKY, CHRÁNĚNÉ KRAJINNÉ OBLASTI
	OCHRANA PAMÁTEK A KULTURNÍCH HODNOT
	OBJEKTY ZAPSANÉ V ÚSTŘEDNÍM SEZNAMU KULTURNÍCH PAMÁTEK
	PAMÁTKOVÉ ZÓNY A OCHRANNÁ PÁSMA SOUBORŮ NEMOVITÝCH KULT. PAMÁTEK
	MĚSTSKÁ PAMÁTKOVÁ REZERVACE BRNO
	OCHRANNÉ PÁSMO MĚSTSKÉ PAMÁTKOVÉ REZERVACE BRNO
	PAMÁTKOVÉ CHRÁNĚNÉ PLOCHY ZELENĚ A HRBITOVŮ
	OCHRANNÁ PÁSMA VÝZNAMNÝCH ARCHEOLOGICKÝCH LOKALIT
	OCHRANNÁ PÁSMA HLAVNÍCH TRAS INŽENÝRSKÝCH SÍTÍ (stanovených ve smyslu příslušných technických předpisů)
	PLYNOVODŮ VTL A VVTL
	ELEKTRICKÝCH VEDENÍ VN A VVN
	TEPELNÝCH NAPÁJEČŮ (REZERVA PRO OBOHVNAT Z JADERNÉ ELEKTRARNY DUKOVANY)
	OSTATNÍ OCHRANNÁ PÁSMA
	STANOVENÁ ZÁPLAVOVÁ ÚZEMÍ
	PÁSMA HYGIENICKÉ OCHRANY - VYHLÁŠENÁ
	OCHRANNÉ PÁSMO VEŘEJNÉHO POHŘEBIŠTĚ (od hranice stávajícího veřejného pohřebiště)

DOPLŇUJÍCÍ ZNAČKY

	HRANICE KATASTRÁLNÍCH ÚZEMÍ
	LESNÁ
	NÁZVY KATASTRÁLNÍCH ÚZEMÍ
	ÚZEMÍ PODROBNĚ ŘEŠENÉ VE SCHVÁLENÉ NAVAŽUJÍCÍ ÚPD

Příloha D: Výřez z cenové mapy stavebních pozemků statutárního města Brna č. 8

Cenová mapa stavebních pozemků statutárního města Brna č.8

Platnost cenové mapy: od 1.1.2010

Vytištěno: 16. 5. 2010

Podkladem cenové mapy je Digitální mapa města Brna z roku 2004.



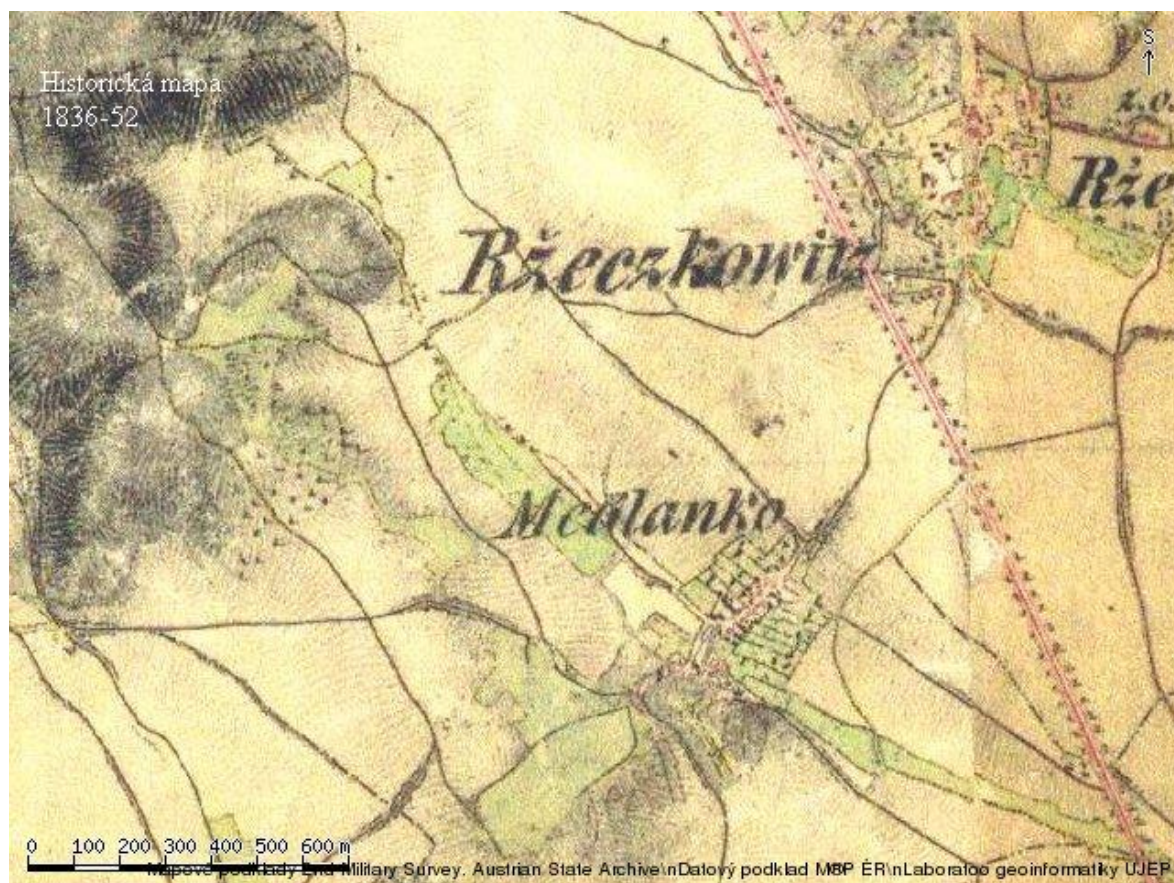
Informace

Katastrální území	Pozemek parc. č.	Cena [Kč/m ²]
Medláňky	991/9	3370

Legenda:

-  Cenová mapa č.8
-  Katastrální území
-  Parcely 2009 pro vyhledávání
-  Parcely 2009
-  Parcely 2004 pro vyhledávání
-  Parcely 2001 pro vyhledávání

Příloha E: Mapy sídliště V Újezdech





Příloha F: Grubbsův test

Grubbsův test - zemědělský pozemek

	Jednotkové ceny pozemků [Kč/m ²]	Dtto seřazené od MIN do MAX
1	500	140
2	248	213
3	395	248
4	450	282
5	140	382
6	382	395
7	213	450
8	479	479
9	282	500
10	500	500

Číselné charakteristiky	m	359
	s	129,902
	x ₁	140
	x _n	500

$T_1 = (m - x_1)/s$	Testová kritéria	T ₁	1,684
$T_2 = (x_n - m)/s$		T _n	1,087

Kritická hodnota testu		Výsledek
n	10	T ₁ < T _{1α}
T _{1α} - T _{nα}	2,177	T _n < T _{1α}

H₀ nezamítáme - tj. nevylučujeme hodnoty

H₀ nezamítáme - tj. nevylučujeme hodnoty

Zamítání H ₀
T ₁ ≥ T _{1α}
T _n ≥ T _{nα}

Kritické hodnoty T _{1α} = T _{nα} pro Grubbsův test			
n	α = 0,05	n	α = 0,05
3	1,150	15	2,408
4	1,469	16	2,443
5	1,673	17	2,475
6	1,822	18	2,504
7	1,938	19	2,531
8	2,031	20	2,557
9	2,109	21	2,580
10	2,177	22	2,603
11	2,235	23	2,624
12	2,287	24	2,644
13	2,331	25	2,662
14	2,371		

Grubbsův test - zemědělský pozemek "výhodná investice"

	Jednotkové ceny pozemků [Kč/m ²]	Dtto seřazené od MIN do MAX
1	2 620	1 297
2	2 300	1 709
3	3 500	2 000
4	1 709	2 300
5	2 500	2 300
6	2 500	2 500
7	2 000	2 500
8	1 297	2 620
9	3 100	3 100
10	2 300	3 500

Číselné charakteristiky	m	2 383
	s	635,858
	x ₁	1 297
	x _n	3 500

$T_1 = (m - x_1)/s$	Testová kritéria	T_1	1,707
$T_2 = (x_n - m)/s$		T_n	1,757

Kritická hodnota testu		Výsledek:	
n	10	$T_1 < T_{1\alpha}$	H_0 nezamítáme - tj. nevylučujeme hodnoty
$T_{1\alpha} = T_{n\alpha}$	2,177	$T_n < T_{1\alpha}$	H_0 nezamítáme - tj. nevylučujeme hodnoty

Zamítání H_0 :
$T_1 \geq T_{1\alpha}$
$T_n \geq T_{n\alpha}$

Kritické hodnoty $T_{1\alpha} = T_{n\alpha}$ pro Grubbsův test			
n	$\alpha = 0,05$	n	$\alpha = 0,05$
3	1,150	15	2,408
4	1,469	16	2,443
5	1,673	17	2,475
6	1,822	18	2,504
7	1,938	19	2,531
8	2,031	20	2,557
9	2,109	21	2,580
10	2,177	22	2,603
11	2,235	23	2,624
12	2,287	24	2,644
13	2,331	25	2,662
14	2,371		

Grubbsův test - pozemek určený k zastavění dle ÚP

	Jednotkové ceny pozemků [Kč/m ²]	Dtto seřazené od MIN do MAX
1	3 100	2 950
2	3 600	3 100
3	3 500	3 200
4	3 245	3 245
5	3 500	3 500
6	3 980	3 500
7	2 950	3 500
8	3 200	3 600
9	3 638	3 638
10	3 500	3 980

Číselné charakteristiky	m	3 421
	s	300,932
	x ₁	2 950
	x _n	3 980

$T_1 = (m - x_1)/s$	Testová kritéria	T_1	1,566
$T_2 = (x_n - m)/s$		T_n	1,856

Kritická hodnota testu		Výsledek:	
n	10	$T_1 < T_{1\alpha}$	H_0 nezamítáme - tj. nevylučujeme hodnoty
$T_{1\alpha} = T_{n\alpha}$	2,177	$T_n < T_{1\alpha}$	H_0 nezamítáme - tj. nevylučujeme hodnoty

Zamítání H_0 :
$T_1 \geq T_{1\alpha}$
$T_n \geq T_{n\alpha}$

Kritické hodnoty $T_{1\alpha} = T_{n\alpha}$ pro Grubbsův test			
n	$\alpha = 0,05$	n	$\alpha = 0,05$
3	1,150	15	2,408
4	1,469	16	2,443
5	1,673	17	2,475
6	1,822	18	2,504
7	1,938	19	2,531
8	2,031	20	2,557
9	2,109	21	2,580
10	2,177	22	2,603
11	2,235	23	2,624
12	2,287	24	2,644
13	2,331	25	2,662
14	2,371		

Grubbsův test - stavební pozemek

	Jednotkové ceny pozemků [Kč/m ²]	Dtto seřazené od MIN do MAX
1	6 627	2 498
2	5 878	2 900
3	6 612	3 000
4	4 981	4 200
5	10 000	4 618
6	3 000	4 981
7	2 900	5 878
8	2 498	6 612
9	4 618	6 627
10	4 200	10 000

Číselné charakteristiky	m	5 131
	s	2268,036
	x ₁	2 498
	x _n	10 000

$T_1 = (m - x_1)/s$	Testová kritéria	T_1	1,161
$T_2 = (x_n - m)/s$		T_n	2,147

Kritická hodnota testu		Výsledek:	
n	10	$T_1 < T_{1\alpha}$	H_0 nezamítáme - tj. nevylučujeme hodnoty
$T_{1\alpha} = T_{n\alpha}$	2,177	$T_n < T_{1\alpha}$	H_0 nezamítáme - tj. nevylučujeme hodnoty

Zamítání H_0 :
$T_1 \geq T_{1\alpha}$
$T_n \geq T_{n\alpha}$

Kritické hodnoty $T_{1\alpha} = T_{n\alpha}$ pro Grubbsův test			
n	$\alpha = 0,05$	n	$\alpha = 0,05$
3	1,150	15	2,408
4	1,469	16	2,443
5	1,673	17	2,475
6	1,822	18	2,504
7	1,938	19	2,531
8	2,031	20	2,557
9	2,109	21	2,580
10	2,177	22	2,603
11	2,235	23	2,624
12	2,287	24	2,644
13	2,331	25	2,662
14	2,371		